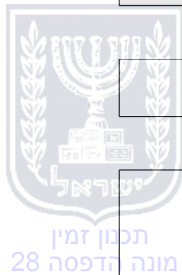


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0392894

קיבוץ צובה



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/09/2017

לאשר את התוכנית
29/11/2017

תאריך מ"מ 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

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת להרחבת מצבת הדיור בקיבוץ צובה עד 350 מגרשים כפי שמופיע בלוח 2 של תמ"א 35.

הישוב מקדם תכנית זו על מנת לאפשר בניית מגורים לבני הישוב בזמן הקרוב. כרגע המצב הוא שאין מגרשים נוספים לבנייה.

האמצעים התכנוניים שנקטו היו :

1. הגדרת מספר יחידות מגורים בשטח המגורים הקיים, המתואמות לפרצלציה עתידית של 3 יחידות לדונם נטו.
2. תוספת שטח למגורים במסגרת אזורים מבונים בישוב הקיים.

תכנית זו מפרטת וקובעת ייעודי קרקע ושימושים שונים ובהם: מגורים, תעסוקה, שרותי ציבור לסוגיהם, תיירות, נופש, ספורט, תשתיות.

פריסת השימושים השונים בתכנית נעשתה תוך התאמה לתנאים הטופוגרפיים המיוחדים לאזור, עם התחשבות מירבית בנוף ובסביבה.

שטח המחנה הקיים תוכנן להכיל עד 350 יחידות דיור ועוד 80 יחידות מגורים קטנות (שאינן ניתנות לשיוך) לקליטת צעירים, חיילים, הורים וכו'.

תוספת שטח המגורים באזור הבנוי הקיים נוצר בעיקר ע"י הפיכת שטח אזור מבני המשק לאזור מגורים.

סה"כ יחידות דיור קיימות ומתוכננות לאחר אישור תכנית זו יהיה 350 יחידות משפחתיות ועוד 80 קטנות.

תוספת יחידות המגורים מבוססת על שימוש בתשתיות, שטחי ציבור, מבני משק, תעסוקה, נופש וספורט,

דרכים, ושטחים פרטיים פתוחים של הישוב אשר הוגדרו והוסדרו בהתאם.

כמו כן הוסדרו מחדש אזורי מבני המשק והמלאכה ואזורי הספורט הנופש והתיירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ צובה
1.1	מספר התכנית	151-0392894
1.2	שטח התכנית	482.960 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

211000 קואורדינאטה X

632405 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ צובה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29953	מוסדר	חלק	27	42
29957	מוסדר	חלק	3	4, 14, 17, 19, 25, 30-31
29958	מוסדר	חלק		25
29959	מוסדר	חלק	4-5	1-3, 6
29960	מוסדר	חלק	9, 11, 16, 21	8, 12-13, 17-20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	הוראות תכנית זו חלות על התכנית החדשה.	כפיפות	תמא/ 35
18/12/2006	926	5606	מתחום סקירה מערבה	כפיפות	תמא/ 37 / ב
31/03/1977		2308	הוראות תמ"מ 30/1 חלות על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 1
15/11/1979	284	2578	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מ.י. 200/	החלפה	מי/ 200
23/04/1981	1408	2705	במקום שיש סתירה בין התכנית החדשה לתכנית זו, תגבר התכנית החדשה.	החלפה	מי/ 230
11/02/1990	1778	3741	במקום שיש סתירה בין התכנית החדשה לתכנית זו, תגבר התכנית החדשה.	החלפה	מי/ 230 / א
03/10/2002	126	5117	במקום שיש סתירה בין התכנית החדשה לתכנית זו, תגבר התכנית החדשה.	החלפה	מי/ 230 / ב
22/03/2007	2083	5643	במקום שיש סתירה בין התכנית החדשה לתכנית זו, תגבר התכנית החדשה.	החלפה	מי/ 230 / ד
16/05/2000		4881	במקום שיש סתירה בין התכנית החדשה לתכנית זו, תגבר התכנית החדשה.	החלפה	מי/ מק/ 230 / ג
02/07/2006	3984	547	במקום שיש סתירה בין התכנית החדשה לתכנית זו, תגבר התכנית החדשה.	החלפה	מק/ מי/ 230 / ה
09/04/1992		3993	במקום שיש סתירה בין התכנית החדשה לתכנית זו, תגבר התכנית החדשה.	שינוי	משי/ 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל בר קמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל בר קמה		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט תכנית בינוי שכונה צפונית	11/05/2016	דניאל בר קמה	06/02/2016	1	1: 750	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט חתכים לשכונה הצפונית	11/05/2016	דניאל בר קמה	06/03/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט, תכנית וחתכים	12/06/2017	איילון פרייברג	13/12/2016		1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תשריט חפירה ומילוי	29/05/2016	דניאל בר קמה	29/05/2016	1	1: 1	רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא	הוראות לנספח ביוב	24/05/2016	אבי ציזל	24/05/2016	11	1: 1	מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח ביוב	16/11/2017	אבי ציזל	24/05/2016	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח מים	29/05/2016	אבי ציזל	24/05/2016	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	הוראות לנספח ניקוז	29/05/2016	אבי ציזל	15/03/2016	20	1: 1	רקע	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	24/05/2016	אבי ציזל	24/05/2016		1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	חוברת - נספח של עצים בוגרים	04/12/2016	נילי אלכסי (מלכה)	30/11/2016	61	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט בקני"מ 1: 2500 , 2 גילניות בקני"מ 1: 500	09/11/2017	שירה בנארי כהן	28/11/2016	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט, תכנית בקני"מ 1: 1500 ו- חתכים ב 1: 500	03/01/2017	שירה בנארי כהן	03/03/2016	1	1: 1500	מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך הידרולוגי - סביבתי - תחנת תדלוק	29/11/2016	ערן בידר	28/11/2016	23		מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט	19/05/2016	דניאל בר קמה	09/10/2014	1	1: 50000	מנחה	קומפילציה
לא	תשריט תכניות מאושרות	04/04/2016	דניאל בר קמה	14/04/2015	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הוראות - המלצות שימור	29/11/2016	שרי מרק	29/11/2016	14		מנחה	שימור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תיק תיעוד	01/06/2016	שרי מרק	10/12/2014	104	1:1	רקע	שימור *
לא	דוח סיסמי - חוברת יוגש לוועדות בעותק קשיח	11/05/2016	אליסה קייגן	09/02/2016	39		מנחה	סקר סייסמי *

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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		מטה יהודה	צובה	(1)		02-9958636	02-9958640	kerenb@m-yehuda.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ועדה מקומית לתכנון ובניה מטה יהודה
מרכז אזורי הרטוב ד.ג. שמשון 9970000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צובה		קבוץ צובה	צובה	צובה (1)		02-5347711	02-5347903	

(1) כתובת: קיבוץ צובה ד.ג. הרי יהודה מיקוד 9087000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	צובה	(1)		02-6789358		
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	צובה	(2)		02-6583425		
בבעלות מדינה			רשות פיתוח	צובה	(3)		073-2021111	073-2021500	
חוכר	קבוץ צובה		קיבוץ צובה	צובה	(4)		02-5347711	02-5347903	

(1) כתובת: שלומציון המלכה 1 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב קק"ל 1 ת.ד. 7283 ירושלים.

(3) כתובת: רחוב הצבי 15 ת.ד. 2600 ירושלים.

(4) כתובת: קבוץ צובה ד.ג. הרי יהודה 9087000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניאל בר קמה			תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	116	03-6233751		dany_b@abt. co.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	513297978	ירושלים	כנפי נשרים) (2	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	איילון פרייברג	85893	פרייברג מהנדסים בע"מ	בני ברק	הירקון (3)	67	03-7541046	03-7516356	eylonf@data map.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי ציזל	30391	5576263	איל	(4)		09-7639119	09-7493799	zehava@han dasi.co.il
יועצת סביבתית בתחום התכנון הסביבתי	יועץ סביבתי	נילי אלכסי (מלכה)			ראש העין	(5)	27	073-2590234	03-9024224	nilly.malka@ avivamcg.co m
אדריכלית נוף	יועץ סביבתי	שירה בנארי כהן	-	511301657	ראש העין	(6)	27	073-2590234	03-9024224	shira.benarie @avivamcg.c om
יועצי שימור	אדריכל	שרי מרק	65898		תל אביב- יפו	(7)	9	03-6493973		sary_mark@l ive.com
יועצי שימור	יועץ	מאיר אפשטיין			זכרון יעקב	(8)	75	03-6493973	050-8394389	meirel1@014. net.il
תכנון סביבתי	יועץ	ערן בידר			פתח תקוה	(9)	10	03-9265979	03-9265984	
ד"ר לגיאולוגיה	גיאולוג	אליסה קייגן		גיאופרוספקט	ירושלים	(10)		02-6789358	02-6781351	elisa@geopro spect.com

(1) כתובת: ת.ד. 25256.

(2) כתובת: מרכז אורנים כנפי נשרים 68 ת.ד. 43121 ירושלים 9546457.

(3) כתובת: רחוב הירקון 67 בני ברק מיקוד 5120613.

(4) כתובת: קיבוץ איל מיקוד 4584000.

(5) כתובת: רחוב העבודה 27 אזור תעשייה ראש העין.

(6) כתובת: רחוב העבודה 27 אזור תעשייה ראש העין 4801777.

(7) כתובת: יוסף מילן 9 תל אביב יפו.

(8) כתובת: רחוב המייסדים 75 זכרון יעקב 3090000.

(9) כתובת: אל.די.די. טכנולוגיות מתקדמות בע"מ רחוב גונן 10, ת.ד. 7063 פתח תקוה.

(10) כתובת: ת.ד. 9313 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה מטה יהודה

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**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזורי המגורים של קיבוץ צובה, הסדרת אזורי הציבור, הקהילה, התעשייה, התעסוקה, מבני משק, מט"ש, דרכי גישה ושבילים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

- חלוקת שטח הישוב ליעודי קרקע מוגדרים בהתאם לצרכי תפקודו והרחבתו הכוללת שינויים ביעודי קרקע.
מ: אזור מגורים, אזור מבני ציבור, אזור פרטי פתוח, אזור תעשייה, אזור מבני משק, אזור ספורט, שביל, דרך קיימת, דרך מוצעת ושטח חקלאי,
ל: דרך מוצעת, דרך משולבת, שביל, אזור מגורים בישוב כפרי, אזור ליח' קטנות, אזור מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, אזור מבני משק, אזור תעשייה, ספורט ונופש, תיירות.
- חלוקת שטח התכנית למגרשים בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וקביעת הוראות בדבר איחוד, חלוקה ורישום.
- קביעת שלבי ביצוע התכנית.
- קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בניוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות, וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
- התווית מערכת דרכים, שבילים והוראות חניה.
- קביעת הוראות לשימור.

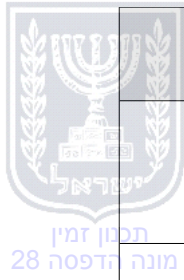


תכנון זמין
מונה הדפסה 28

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

482.96

שטח התכנית בדונם



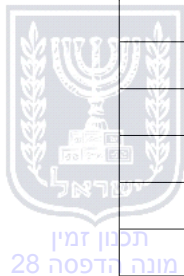
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	80			80	יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)
	144			144	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
מלונאות שטח היעוד כפול .40%	9,777.83		+5,096.83	4,681	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	9,451.79 9		+3,451.799	6,000	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מספר זה כולל בנוסף ל 350 יחידות, 80 יחידות קטנות. (דירות קטנות ביישובים כפריים)	430		+261	169	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	60,400		+20,551	39,849	מ"ר	מגורים (מ"ר)
בקרוב	1,000		+1,000		מ"ר	מסחר (מ"ר)
סה"כ תעסוקה בתאי שטח 980 ,612 ,611	29,863.2 99		+9,859.299	20,004	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

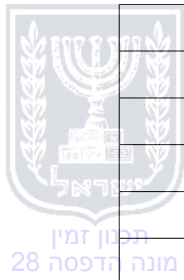
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	621
אירוח כפרי	622
דרך מאושרת	701 - 707
דרך מוצעת	801 - 810, 812 - 818
חניון	901 - 908, 911 - 918
מבני משק	601
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 408
מגורים	1 - 32, 181, 201 - 238
מתקנים הנדסיים	3001, 3002
ספורט ונופש	631
שביל	751 - 798
שטח פרטי פתוח	501 - 586

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	980
תעשייה	612,611



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
בלוק מבנה לשימור	תעשייה	611
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	אטרקציה תיירותית	621
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח פרטי פתוח	584,545,540,517
בלוק תחנת תדלוק	תעשייה	611
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	704,702,701
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	809,801
דרך / מסילה לביטול	חניון	902,901
דרך / מסילה לביטול	מגורים	3 - 1
דרך / מסילה לביטול	שביל	763,762
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	534,517 - 515,512,505,504
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	810,804
הנחיות מיוחדות	חניון	918,917
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	408
הנחיות מיוחדות	מגורים	181
חורשה לשימור	שביל	766,752
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	537
חניה	דרך מאושרת	707,704,702,701
חניה	חניון	905
חניה	שביל	753,752
חניה	שטח פרטי פתוח	537,532,526,504
חניה	תעשייה	611
להריסה	אירוח כפרי	622
להריסה	דרך מוצעת	815,814
להריסה	מגורים	222,220,218
להריסה	שביל	787
להריסה	שטח פרטי פתוח	580,578,561
מבנה להריסה 2	אירוח כפרי	622
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	816 - 814,812,804
מבנה להריסה 2	חניון	911,904
מבנה להריסה 2	מגורים	,236,225 - 220,217 - 210,202,6
		237
מבנה להריסה 2	שביל	788,785 - 783,781
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	,561,559,556,555,551,542,541
		579,576,565,563
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402,401
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	816,815
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	601
קו מים 4" ומעלה	מגורים	236,226,225,223
קו מים 4" ומעלה	שביל	790

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	שטח פרטי פתוח	586, 585, 583, 564

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	26,605	5.51
מבני משק	145,331	30.09
מגורים	163,000	33.75
מתקנים הנדסיים (מתקני מים)	10,000	2.07
ספורט ונופש	30,931	6.40
פרטי פתוח	13,776	2.85
קרקע חקלאית	38,026	7.87
תיירות ונופש	16,700	3.46
תעשייה	38,591	7.99
סה"כ	482,960	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	16,932.68	3.51
אירוח כפרי	22,361.24	4.63
דרך מאושרת	22,002.92	4.56
דרך מוצעת	59,068.48	12.23
חניון	8,716.37	1.80
מבני משק	6,863.95	1.42
מבנים ומוסדות ציבור	26,836.04	5.56
מגורים	155,838.41	32.27
מתקנים הנדסיים	10,051.48	2.08
ספורט ונופש	11,554.63	2.39
שביל	14,630.73	3.03
שטח פרטי פתוח	81,374.62	16.85
תעסוקה	5,253.13	1.09
תעשייה	41,471.38	8.59
סה"כ	482,956.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, תשתיות ומתקני תשתיות, שבילים, חניות, מחסנים, מתקני חצר ומתקנים לאיסוף אשפה.</p> <p>תא שטח 181</p> <p>יחידות מגורים שגודלן המרבי 55 מ"ר כל אחת במבנים קיימים. יותר להקצות מבני עזר, מחסן ומבנה חניה על חשבון זכויות הבניה המותרות.</p> <p>ריהוט גנני ומתקני חצר.</p> <p>החניה תהיה במידת האפשר מרוכזת בתחום מתחמי החניה או תא השטח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>קירווי החניה- הקירווי יהיה באזורי חניה מרוכזים ובסככות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. מיכלי דלק, מזגנים, קולטי שמש - תותר הקמתם בתנאי שיהיו מוסתרים ובלתי נצפים מחזית קדמית/מדרכה ציבורית.</p> <p>יותר להקים בחצרות הבתים מתקנים כגון: מתקני משחק, מתקן לתלית כביסה, פרגולות, דודי שמש בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.</p> <p>בקשה להיתר בניה תציין את כל הפרטים המתוכננים כולל: מיקום והתחברות לתשתיות, דרך גישה, מיקום וחניה, מתקני איסוף אשפה, חומרי גמר.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול: גבהי כניסה (מפלס 0.00) לכל המבנים, מערכות תשתית תת קרקעיות, פתרונות חניה, פינוי אשפה וניקוז נגר עילי,</p> <p>מיקום ארונות תשתית כגון, פילרים לחשמל, מוני מים, דרכים לרכב, שבילים להולכי רגל, שטחי גינון, יעשו תוך התחשבות בסביבה.</p> <p>בכל סדרת המגרשים הצפוניים הפונים לכיוון עין רפא ומצויים על קצה המדרון, יהיה הבינוי מבוסס על מפלס הקרקע הטבעי ככל הניתן. במגרשים אלה תותר הקמת מסלעה צפונית, אשר לא תעלה ברצף אחד על שלושה מטר אנכי, ולא יותר מ- 4.5 מטר אנכי בדרוג.</p> <p>היחידות הקטנות הינן יחידות קיימות, שיפוץ היחידה יהיה מחומרים בעלי איכות גבוהה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בריכוז חניות ולאורך הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה וחניה. תותר חניה בתאי שטח הצמודים לדרכים.</p> <p>תותר חניה במגרשים חדשים.</p>
ג	<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים החורגים מקו בנין, ייחשבו כמותרים.</p> <p>תוספות בניה חדשות יעשו במגבלות קווי הבנין.</p>

<p style="text-align: right;">מגורים</p>	<p style="text-align: center;">4.1</p>
<p style="text-align: right;">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p> <p>ח"א, מועדון, שרותי קהילה, כלבו, מרכולית, גלריות וסטודיו וכל סוגי מבנה החינוך והלימוד ופעילויות הנוער המקובלים בקיבוץ, מוסדות בריאות וסיעוד, משרדים, שרותי חן ויופי, שרותי תחזוקה של מוסדות הקיבוץ, מבני תרבות ודת. מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	<p style="text-align: center;">4.2.1</p>
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.2.2</p>
<p style="text-align: right;">הוראות בינוי</p> <p>א. כללי: כל הנושאים המוזכרים להלן יעשו על ידי מתכנן מתאים ותוך התחשבות ורגישות לסביבה. א. עבודות ניקוז השטח. ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום. ג. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות. ד. תשתיות הנדסיות תהינה תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקנים הנדסיים לתפקוד היישוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ו. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ- 50 מ' ממגורים, אלא אם התקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: right;">תכנית בינוי</p> <p>היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: right;">אירוח כפרי</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p> <p>א. יחידות איכסון מלונאיות. ב. פעילויות נלוות לשימושים שלעיל כגון: אולמי הרצאות והתכנסויות, מבני ארועים, כיתות הדרכה, סדנאות, מזנונים, מסעדות, בתי קפה ושירותים, תשתיות ומבני תשתיות חניות דרכים ושבילים.</p>	<p style="text-align: center;">4.3.1</p>
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.3.2</p>
<p style="text-align: right;">הוראות בינוי</p> <p>א. יחידות האיכסון המלונאיות יתאים לאופי הכפרי של הישוב, על פי ההנחיות הפיזיות של משרד התיירות. ב. התשתיות ההנדסיות תהנה תת-קרקעיות. ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, יעוצבו באופן המתאים לסביבת האירוח.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: right;">חלוקה לתאי שטח</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>

	4.3
<p>אירוח כפרי</p> <p>חלוקה לתאי שטח אפשרית בתנאי שהחלוקה מאפשרת מוצר תיירותי העומד בזכות עצמו, בכפוף לאישור משרד התיירות.</p>	
<p>תכנית בינוי</p> <p>היתרי בניה יצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית לאזור כולו או חלקים ממנו.</p>	ג
	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>מבנים ומתקנים עבור תיירות ונופש הכולל : מתקני משחק, ספורט, אטרקציות ונופש מסוגים שונים. שרותים נלווים כמו: מזנון, שרותים, חנויות, מסחר, משרדים ומנהלה להפעלת האתר.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>הבינוי למסחר נלווה יהיה מותר עד 1000 מ"ר. תתאפשר הקמת סככות, משטחי חניה, רחבות מרוצפות, מדרכות, ספסלים, פסי ירק ושילוט. מתקנים למערכות תשתית הדרושים לקיום תקין ורציף של השימושים השונים. יותר לנטוע עצים ולהסדיר שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שרות ומעבר לרכב חרום. התשתיות ההנדסיות תהנה תת-קרקעיות .</p>	א
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים הקיימים, כאשר ישופצו, יעשו בעיצוב וחומרים כדוגמת המבנים הקיימים. מותרים שימושים בחומרים הבאים : טיח, בטון, אבן, זכוכית, פלדה. בכמויות קטנות אפשרי גם חומרים אחרים אשר יאושרו בהיתר הבניה.</p>	ב
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית למגרש כולו.</p>	ג
	4.5
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>א. ישמש לתעשייה קלה ונקייה לחלוטין כגון: תעשייה עתירת ידע, מעבדות נקיות, סדנאות</p>	



4.5	תעסוקה
	לאומנים, חדרי כיתות, חדרי כושר ובריאות, משרדים, איחסון, מזנון לשרות המשתמשים במקום. השטח העיקרי של המשרדים לא יעלה על 850 מ"ר. ב. ישמש למשחקיות ופעילות פנאי כולל מועדונים.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח התשתיות ההנדסיות העקרויות תהינה תת-קרקעיות.
ב	עיצוב אדריכלי המבנים הקיימים, כאשר ישופצו, יעשו בעיצוב חומרים כדוגמת המבנה הקיים. מותרים שימושים בחומרים הבאים: טיח, בטון, אבן, זכוכית, פלדה, בכמויות קטנות אפשרי גם חומרים אחרים אשר יאושרו בהיתר הבניה.
ג	תכנית בינוי היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית למגרש כולו.



4.6	ספורט ונופש
4.6.1	שימושים
	מבנים ומתקנים המשמשים לספורט, משחק, שעשועים, נופש ושירותי תיירות (ללא אכסון) לרבות אולמי ספורט, מופעים והתכנסויות לסוגיהם, מועדוני בריאות וכושר גופני, סדנאות יצירה, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, חדרי כושר, התעמלות וחוגים ושירותים נלווים כגון: שירותים, מקלחות, מלתחות, מזנון, מסעדה ובית קפה, משרדים, מחסנים, חדרי מכונות וכיו"ב.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי כללי: כל הנושאים המוזכרים להלן יעשו על ידי מתכנן מתאים ותוך התחשבות ורגישות לסביבה. 1. עבודות ניקוז השטח. 2. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום. 3. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות. 4. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. 5. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ב	תכנית בינוי תכנית בינוי היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.



4.7	מבני משק
4.7.1	שימושים
	מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים ולטיפול בתוצרת חקלאית, משרדים

	4.7	מבני משק
המשמשים את המשק. מבני שירות, מחסנים, חדרי קרור, מיון ואריזה, שרותים טכניים, מבני מלאכה כגון מסגריה, נגריה, מוסך וכיו"ב. מותרת תחנת תדלוק לצרכי הישוב בלבד, בכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה.		
	4.7.2	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א כללי: כל הנושאים המוזכרים להלן יעשו על ידי מתכנן מתאים ותוך התחשבות ורגישות לסביבה.</p> <p>1. עבודות ניקוז השטח.</p> <p>2. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר מונה הדפסה 28 תכנון זמין</p> <p>לרכב חירום.</p> <p>3. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.</p> <p>4. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה לביוב וסניקה ומתקנים נלווים, מרכזיות, תחנות טרנספורמציה וכדו' ומתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>		
<p>איכות הסביבה</p> <p>ב כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p>		
<p>תכנית בינוי</p> <p>ג תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או חלק ממנו.</p>		
	4.8	שטח פרטי פתוח
	4.8.1	שימושים
עיבוד חקלאי, גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, מעבר תשתיות. קו מקורות ראשי(תאי שטח 585,586).		
	4.8.2	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א כללי: כל הנושאים המוזכרים להלן יעשו על ידי מתכנן מתאים ותוך התחשבות ורגישות לסביבה.</p> <p>1. יש להגביל ריסוס לעיבוד חקלאי בקרבת מגורים.</p> <p>2. מותרות עבודות ניקוז.</p> <p>3. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מקלטים, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום וחניות, לצרכי בטחון כולל: דרכי בטחון ומרכיבי בטחון, כגון תאורה גידור וכו, ממצעים ו/או אספלט בהתאם לנדרש בהנחיות פיקוד העורף.</p> <p>4. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p> <p>5. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ותחנות שאיבה לביוב.</p>		

	4.8
<p>שטח פרטי פתוח</p> <p>6. מתקני תשתית ומיגון מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, ומקלטים.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>תאי שטח 585, 586 מיועדים גם להעברת קו מקורות ראשי. בתחום תאי שטח אלה אסורה בניה. עבודות פיתוח ותשתית יתואמו עם חברת מקורות.</p>	ב
	4.9
	תעשיה
<p>שימושים</p> <p>4.9.1</p> <p>א. מבני תעשיה, מלאכה, יקב, אחסון ומשרדים. ב. פעילויות נלוות לשימושים שלעיל כגון: חנויות מפעל, אחסון, משרדים, מזנון ומסעדה לשירות העובדים בלבד.</p>	
	4.9.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>כללי: כל הנושאים המוזכרים להלן יעשו על ידי מתכנן מתאים ותוך התחשבות ורגישות לסביבה. 1. עבודות ניקוז השטח. 2. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום, יעשו על ידי אדריכל. 3. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות. 4. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. 5. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>ב</p> <p>1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. 2. ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>	
	4.10
	מתקנים הנדסיים
<p>שימושים</p> <p>4.10.1</p> <p>תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: מים ביוב, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים, חדרי שנאים, משאבות מים, מרכזיות חשמל ותקשורת. וכן כל המותר ביעוד פרטי פתוח.</p>	
	4.10.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>בתחנות שנאים הסמוכות לאזורי מגורים תידרש נטיעה של שיחים להצנעת מבנים בתחום שבין קווי בנין לגבול תא השטח בכל הכיוונים ללא חסימת גישה לתחנות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



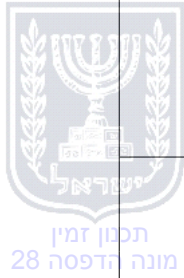
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4.10	מתקנים הנדסיים
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.11.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה רוחב וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. הסדרי התנועה יהיו על פי נספח תנועה וחניה.
ב	בטחון ובטיחות מתקנים, שערים דרכי חרום וכו לבטחון ובטיחות
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.12.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה רוחב וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט הסדרי תנועה על פי נספח התנועה והחניה. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
ב	הוראות בנין כללי: כל הנושאים המוזכרים להלן יעשו על ידי מתכנן מתאים ותוך התחשבות ורגישות לסביבה. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה. משטחים מרוצפים או סלולים. שטחי גינון ונטיעות. פינות ישיבה ומשחק. קוי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. תחנות הסעה.
ג	בטחון ובטיחות מתקנים, שערים דרכי חרום וכו לבטחון ובטיחות
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	א. שבילים להולכי רגל, לאופנים, לקלנועיות, רכב להוצאת אשפה, רכב חרום קטן, גינון ונטיעות.
4.13.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה

4.13	שביל
	הסדרי התנועה יהיו על פי נספח תנועה וחניה.
ב	הוראות בינוי התקנת מתקנים להולכי רגל כגון: ספסלים, מתקן מי שתיה, מצללות וסככות צל(פיסולי). העברת תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ג	חניה על פי נספח תנועה וחניה
ד	בטחון ובטיחות מתקנים, שערים דרכי חרום וכו לבטחון ובטיחות.



4.14	חניון
4.14.1	שימושים מגרשי חניה לרכב פרטי, ציבורי ותפעולי, דרכים, מדרכות, תחנות הסעה, מפרצי העלאת והורדת נוסעים ושבילים. גינות, גינות, פינות ישיבה מוצללות, קווי תשתיות.
4.14.2	הוראות הוראות פיתוח הפיתוח יקבע עפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית. העברת תשתיות מכל סוג שיידרש, תהינה תת-קרקעית.



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)		2	8.5	4	40			120	640		1620	1	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	8	40			240	1280		3186	2	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	10	40			300	1600		4391	3	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	3	40			90	480		2423	4	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2	40			60	320		1409	5	מגורים	
(2)	(3)	(2)	(2)		2	8.5	2	40			60	320		1008	6	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2	40			60	320		882	7	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2	40			60	320		1089	8	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	6	40			180	960		3297	9	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2	40			60	320		800	10	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	3	40			90	480		1347	11	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2	40			60	320		800	12	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	3	40			90	480		1487	13	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	4	40			120	640		1600	14	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	6	40			180	960		2815	15	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	8	40			240	1280		3479	16	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	6	40			180	960		2671	17	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	5	40			150	800		2662	18	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	8	40			240	1280		4705	19	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	4	40			120	640		1468	20	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	12	40			360	1920		5580	21	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	15	40			480	2400		7705	22	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2	40			60	320		673	23	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2	40			60	320		844	24	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2	40			60	320		642	25	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2	40			60	320		1192	26	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2	40			60	320		939	27	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	5	40			150	800		1747	28	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	5	40			150	800		1288	29	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	7	40			210	1120		2009	30	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	3	40			90	480		1445	31	מגורים	

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2	40			60	320		1089	32	מגורים
4	4	3	3		2	8.5	3	40			90	480		1313	201	מגורים
3	4	3	3		2	8.5	12	40			360	1920		5776	202	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	6	40			180	960		2400	203	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	6	40			180	960		2146	204	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	3	40			90	480		1083	205	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	2	40			60	320		704	206	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	4	40			120	640		1406	207	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	4	40			120	640		1407	208	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	4	40			120	640		1413	209	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	3	40			90	480		1410	210	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	6	40			180	960		2109	211	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	3	40			90	480		1053	212	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	4	40			120	640		1405	213	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	5	40			150	800		1754	214	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	4	40			120	640		1409	215	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	4	40			120	640		1614	216	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	2	40			60	320		698	217	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	4	40			120	640		1403	218	מגורים
5	5	3	3		2	8.5	5	40			150	800		1753	219	מגורים
5	5	3	3		2	8.5	4	40			120	640		1400	220	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	7	40			210	1120		2502	221	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	6	40			180	960		2186	222	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	6	40			180	960		2337	223	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	6	40			180	960		2357	224	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	8	40			240	1280		2941	225	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	5	40			150	800		2052	226	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	7	40			210	1120		2939	227	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	6	40			180	960		2412	228	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	12	40			360	1920		4295	229	מגורים
3	3	2	2		2	8.5	6	40			180	960		2325	230	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	4	40			120	640		1814	231	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	9	40			270	1440		3180	232	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	9	40			270	1440		3187	233	מגורים
5	4	3	3		2	8.5	5	40			150	800		1859	234	מגורים

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	4	3	3	8.5	5	40			150	800	2010	235	מגורים	
2	3	3	3	8.5	4	40			120	640	1463	236	מגורים	
4	4	3	3	8.5	2	40			60	320	1208	237	מגורים	
3	4	3	3	8.5	6	40			180	960	2438	238	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	13	80	40			30	4400	10562	181	מגורים	
4	4	3	3	14		45	5%		10%	(4) 35	400	408 - 401	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	4		5				5%	(5) 100	582 - 501	שטח פרטי פתוח	
(7) 5	3	3	3	13		70			10%	(6) 70	23571	611	תעשייה	
5	3	3	3	13					10%	(8) 70	17900	612	תעשייה	
(2)	(2)	(2)	(2)	13		35	5%		10%	50%	16900	621	אטרקציה תיירותית	
4	3	3	3	16	144	40	5%		10%	40%	5000	622	אירוח כפרי	
4	4	4	4	12		35				25%	2000	631	ספורט ונופש	
4	4	3	3	14		50			10%	(10) 40	2000	601	מבני משק	
(2)	(2)	(2)	(2)	10		50				2500		980	תעסוקה	
(12)	(12)	(12)	(11)	6		50				50		3001	מתקנים הנדסיים	
(2)	(2)	(2)	(2)	6								3002	מתקנים הנדסיים	

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה במגרש.
2. בבניה טורית (לרבות בנייני מגורים דו-משפחתיים) יותר קו בנין צידי 0 (אפס) מ'.
3. חלקי מבנים החורגים מקווי בניין ואינם מסומנים להריסה, ייחשבו כמאושרים.
4. הקמת מתקנים מעל לגבהי הקומות המצוינים בטבלה מותרים בתנאי של הסתרה של גופים גדולים, כמו כן מותרת ללא הסתרה עד גובה של 30 מטר. הקמת אנטנות וארובות דקות.
5. גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.20 מטר ולא יעלה על 2.50 מטר, ושטחו יחשב וייכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.

6. היכן שלא צוין קווי בנין - קווי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט.
7. תא שטח 181 זה יחידות קטנות קיימות שגודלן המרבי 55 מ"ר כל אחת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תאי שטח 409-401 יש אפשרות לעד 500 מ"ר מסחר..
- (5) בשטח פרטי פתוח תותר חלוקה לצורך יצירת מגרשים למתקנים הנדסיים בלבד..
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח 611 אפשרי לעד 150 מ"ר מסחרי..
- (7) חמישה מטר לכיוון יעוד מגורים.
- (8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח 612 יש אפשרות עד 100 מ"ר מסחר.
- (9) גודל מגרש כללי 22361.
- (10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח 601 יש אפשרות עד 250 מ"ר מסחר..
- (11) לפי מסומן בתשריט.
- (12) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28






תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. בכל אזורי התכנית יינתנו היתרי בניה ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן.
2. תנאי למתן היתר עבור תוספת בניה בכל האזורים (למעט בקרקע חקלאית), יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח, לאישור הועדה המקומית, לכל תא שטח או לחלקים ממנו. תכניות הבינוי יקבעו את מיקום המבנים העתידיים, הרחבת מבנים קיימים, קווי תשתית, חניות, קירות תומכים, תכנית גינון, ריכוזי אשפה שכוונתיים.
3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדן.
4. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פרוק מבנים ואלמנטים מאסבסט, יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011).
5. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים חקלאיים יהיה בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
6. בתחום תכנית זו תותר הקמת קווי ומתקני מים וביוב.
7. תנאי להיתר בניה עבור תוספת יחידות הדירור מכוחה של התכנית, יותנה באישור תכנית ביוב וניקוז שתאושר בידי משרד הבריאות והועדה המקומית. התכנית תכלול התייחסות לקווי המים, לתחנות השאיבה, לשפכים. התחנות יתוכננו במבנה סגור (ניתן תת קרקעי, כולל אזור המגוף והמתקן לאיסוף גבבה).
8. בכל תחנה יותקנו האמצעים למניעת מפגעי רעש וריח במוטנציאלי. בתחנות יתוכנן בור אגירה נוסף לשלוש שעות שיא לפחות, התייחסות ותכנון לקווי גלישה בעת תקלה וכל אלמנט אחר בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
9. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות יהיה התייעצות עם רשות העתיקות.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
11. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
12. היתר לנופש כפרי באישור משרד התיירות.
13. גדרות וקירות בגבולות מגרשים הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת הכנת תכניות פיתוח לצורך מתן היתרי בניה את הדרישות הבאות:
 - א. הקמתם של קירות גבול או גדרות גבול לאורך הדרכים ובין תאי השטח וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו יעשו ואופן בנייתם.
 - ב. נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית, אם כחלק מקירות וגדרות הגבול ואם לאו.
 11. לכל ייעודי ושימושי הקרקע הכוללים בינוי, מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
 12. תנאי למתן היתר בניה לשכונות החדשות (בחלק הצפוני) הינו אישור תוכניות הסדר תנועה מפורטות ע"י משרד התחבורה ותנאי לאיכלוס ביצוען בפועל.



	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>13. בתחום תמ"א 37/ב' כל תכנון וביצוע כל עבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיה בתיאום עם נתג"ז ורשות הגז הטבעי.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 223,225,226,236, יהיה הזת קו מקורות הקיים.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.</p> <p>2. באזורי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מוסדות ציבור, ספורט ונופש, נופש כפרי, יחולו הכללים שלהלן.</p> <p>3. גמר קירות חוץ בבניה חדשה של המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) או אבן מרובעת בהירה.</p> <p>4. יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, זכוכית מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 30% משטח כל חזית.</p> <p>5. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.</p> <p>6. גגות רעפים משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון.</p> <p>7. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.</p> <p>8. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.</p> <p>9. על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.</p> <p>10. קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה בכל האזורים יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית יכולה להיות כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תהיה בקנה מידה מתאים על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.</p> <p>3. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).</p> <p>4. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>5. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>6. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.4 הוראות פיתוח</p> <p>1. ככל הניתן, לא ייעקרו עצים בוגרים קיימים בתחום התכנית עקירת עצים היא בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>2. שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.</p>	<p>6.4</p>

6.4

הוראות פיתוח

3. גדרות וקירות תומכים יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר. הם יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים בלבד.
4. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
5. על הגדרות והקירות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד וגוף תאורה אחד לכל תא שטח.

6.5

איכות הסביבה

- אקוסטיקה
1. במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני חינוך, בריאות ומגורים.
 2. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני חינוך, בריאות ומגורים.
 3. תכנון התאורה בגבולות התכנית יהיה בהתאם למסמך רט"ג. תכנית התאורה החיצונית בגבולות התכנית תובא לאישור הרט"ג.
 4. בזמן ביצוע עבודה יש לבצע גדר תוחמת אשר תמנע דרדור סלעים ושפכי עפר.
 5. ה"טוח הנקי" בין שימושים מסוכנים של המפעל לבין שימושים רגישים לא יקטן מ- 60 מטר.
 6. הטיפול בעודפי עפר יהיה בתוך הקו הכחול ובתוך השטח המיועד לפיתוח תכנית אשר בה קיימים עודפי עפר תציג במסגרת היתר הבניה את התכנון לטיפול בעודפי העפר כולל אתר מורשה לפינוי במידת הצורך.
 7. פיזור מי נגר יעשה על ידי יצירת מוצאים רבים. החדרת מי הנגר לקרקע תעשה בעזרת יצירת טרסות בפיתוח אשר מי הנגר יאצרו בהם ויחדרו לקרקע.
 8. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מטר. בתכנית גובלת בשטח הפתוח תהייה הצמחיה מתוך רשימה של צומח מקומי שינתן ע"י רט"ג.

6.6

איכות הסביבה

- הוראות סביבתיות לתחנת תדלוק:
1. השפכים/קולחים מהתדלוק ומהשטיפה יחוברו למערכת הביוב הציבורית, וכמו כן מתקן השטיפה יחובר למערכת למחזור מים.
 2. כל שטח התחנה למעט משטחי התפעול של תחנת התדלוק, ינוקז למערכת הניקוז הציבורית, כך שימנע מגע בין מי נגר נקיים לבין השפכים ו/או התשטיפים.
 3. עקב הקרבה לערוץ הנחל יש לדאוג שתכנית הניקוז של התחנה תמנע זיהום מקורות מים עיליים דרך נגר עילי. יש להבטיח כי כל מי הנגר שיפוננו לשטח הטבעי יטופלו וינוקו ממזהמים.
 4. יש לבצע איטום שלישוני.
 5. במידה ובמקום יפעלו מסעדה/בית קפה/מזנון/בית אוכל אחר, שפכים יועברו דרך מפריד שמן לפני חיבורם לשאר שפכי העסק/למערכת הביוב הציבורית.
 6. יש לאטום את המנפקות מפני חלחול בחומרים ובשיטה המאושרת ע"י הממונה על מניעת זיהום מים מדלקים, במשרד להגנת הסביבה.
 7. יש להתקין מפריד תקני, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה:
 - א. יש לבצע שטיפה וניקוי לפחות פעם אחת בשנה, ולהעביר העתק קבלה אל מחוז ירושלים - המשרד להגנת הסביבה.

<p>ב.יש לבצע דיגום שפכים פעם בשנה ע"י מעבדה מוסמכת ועל פי ההנחיות המופיעות בחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001 ובכלליו. שפכים וקולחים המוזרמים למערכת הביוב הציבורית (מכל שטח המתחם) יעמדו בערכים הקבועים בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) התשע"א-2011. יש להעביר את תוצאות הדיגום אל משרדנו.</p> <p>8.יש להתקין פיאוזומטרים תקינים על פי אישור מנותן האישור, או להתקין מיכול משני וצנרת כפולה עם מערכת בקרה וניטור מאושרת על פי התקנון.</p> <p>9.היתר הבניה בתחום התכנית יכלול את האמצעים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנון המים (מניעת זיהום מים) (תחנות תדלוק), התשנ"ז - 1997.</p> <p>זיהום אויר :</p>	<p>יש להתקין מערכת מישוב אדים ראשונית (ST1) ושניונית (ST2) כולל מערכת בקרה אלקטרונית, או אחרת, המאושרת ע"י אגף איכות אויר במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים :-</p> <table border="0"> <tr> <td>תשתיות</td> <td>מטרה</td> <td>אמצעים</td> </tr> <tr> <td>מיכלים</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>מניעה</td> <td></td> <td>תתוקן מערכת הגנה קטודית,</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>יותקנו אמצעים למניעת מילוי יתר</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>יבוצע איטום לבריכות המיכלים בחומר עמיד פחמימנים</td> </tr> <tr> <td>התראה</td> <td></td> <td>בדיקות אטימות תקופתיות</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>שני פיאוזומטרים המנוטרים חודשית</td> </tr> <tr> <td>משטחי תדלוק :</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>מניעה</td> <td></td> <td>אטומים למעבר דלקים</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>שיפוע ותעלות ניקוז</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>הפרדת נגר ותשטיפים למעט הגגון מעל המנפקות</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>מפריד דלקים</td> </tr> <tr> <td>צנרת</td> <td>:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מניעה</td> <td></td> <td>בדיקות אטימות תקופתית</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>יותקן מכשיר גילוי דליפות מאושר (Line leak detector) על המשאבות הטבולות</td> </tr> <tr> <td>התראה</td> <td></td> <td>בדיקות אטימות תקופתית</td> </tr> <tr> <td>מנפקות :</td> <td></td> <td>מניעה שסתומי גזירה (shut off valves) יותקנו שוחות אטומות מתחת</td> </tr> <tr> <td>למנפקות</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>פריקת דלקים :</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>מניעה</td> <td></td> <td>שיפוע ותעלות ניקוז</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>יותקנו אמצעים למניעת מילוי יתר + התראות</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>פתחי ההזנה ישודרגו לפתחים מדגם 5 גלון (spill containmen</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>נהלים</td> </tr> <tr> <td>התראה</td> <td></td> <td>בדיקות אטימות תקופתית</td> </tr> <tr> <td>תעלות ניקוז תשטיפים :</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>מניעה</td> <td></td> <td>הפרדה בין מערכות ניקוז ותשטיפים</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>שיפוע לכיוון מפריד הדלקים</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>בור שיקוע לפני המפריד</td> </tr> <tr> <td>רעש</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>1.מתחם הבניה יגודר ע"י איסכורית מפח בגובה 2.5 מ', עם כושר הנחתה של כ- 10 dB. (a)</p>	תשתיות	מטרה	אמצעים	מיכלים			מניעה		תתוקן מערכת הגנה קטודית,			יותקנו אמצעים למניעת מילוי יתר			יבוצע איטום לבריכות המיכלים בחומר עמיד פחמימנים	התראה		בדיקות אטימות תקופתיות			שני פיאוזומטרים המנוטרים חודשית	משטחי תדלוק :			מניעה		אטומים למעבר דלקים			שיפוע ותעלות ניקוז			הפרדת נגר ותשטיפים למעט הגגון מעל המנפקות			מפריד דלקים	צנרת	:		מניעה		בדיקות אטימות תקופתית			יותקן מכשיר גילוי דליפות מאושר (Line leak detector) על המשאבות הטבולות	התראה		בדיקות אטימות תקופתית	מנפקות :		מניעה שסתומי גזירה (shut off valves) יותקנו שוחות אטומות מתחת	למנפקות			פריקת דלקים :			מניעה		שיפוע ותעלות ניקוז			יותקנו אמצעים למניעת מילוי יתר + התראות			פתחי ההזנה ישודרגו לפתחים מדגם 5 גלון (spill containmen			נהלים	התראה		בדיקות אטימות תקופתית	תעלות ניקוז תשטיפים :			מניעה		הפרדה בין מערכות ניקוז ותשטיפים			שיפוע לכיוון מפריד הדלקים			בור שיקוע לפני המפריד	רעש		
תשתיות	מטרה	אמצעים																																																																																						
מיכלים																																																																																								
מניעה		תתוקן מערכת הגנה קטודית,																																																																																						
		יותקנו אמצעים למניעת מילוי יתר																																																																																						
		יבוצע איטום לבריכות המיכלים בחומר עמיד פחמימנים																																																																																						
התראה		בדיקות אטימות תקופתיות																																																																																						
		שני פיאוזומטרים המנוטרים חודשית																																																																																						
משטחי תדלוק :																																																																																								
מניעה		אטומים למעבר דלקים																																																																																						
		שיפוע ותעלות ניקוז																																																																																						
		הפרדת נגר ותשטיפים למעט הגגון מעל המנפקות																																																																																						
		מפריד דלקים																																																																																						
צנרת	:																																																																																							
מניעה		בדיקות אטימות תקופתית																																																																																						
		יותקן מכשיר גילוי דליפות מאושר (Line leak detector) על המשאבות הטבולות																																																																																						
התראה		בדיקות אטימות תקופתית																																																																																						
מנפקות :		מניעה שסתומי גזירה (shut off valves) יותקנו שוחות אטומות מתחת																																																																																						
למנפקות																																																																																								
פריקת דלקים :																																																																																								
מניעה		שיפוע ותעלות ניקוז																																																																																						
		יותקנו אמצעים למניעת מילוי יתר + התראות																																																																																						
		פתחי ההזנה ישודרגו לפתחים מדגם 5 גלון (spill containmen																																																																																						
		נהלים																																																																																						
התראה		בדיקות אטימות תקופתית																																																																																						
תעלות ניקוז תשטיפים :																																																																																								
מניעה		הפרדה בין מערכות ניקוז ותשטיפים																																																																																						
		שיפוע לכיוון מפריד הדלקים																																																																																						
		בור שיקוע לפני המפריד																																																																																						
רעש																																																																																								



6.6

איכות הסביבה

2. עבודות הבניה יבוצעו בשעות המוגדרות ב"תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג", משעה 07:00 בבוקר ועד ל- 19:00 בערב.
3. על כלים ומכונות לבניה, עליהם חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979" לעמוד בדרישות התקנות.
4. על כל המתחם לעמוד בדרישות החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 והתקנות מכוחו במיוחד לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
5. מפלס הרעידות המותר ייקבע לפי הקריטריונים של התקן הגרמני DIN4150, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

רישוי עסקים:

יש להגיש בקשה לרישיון עסק לתחנת הדלק אל הרשות המקומית עם כל המסמכים הנדרשים, לרבות תכניות הנדסיות עם העתק אל מחוז ירושלים, המשרד להגנת הסביבה

6.7

תקשורת

1. מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, תותר התקנת ארונות סעפת בגומחות בנויות בגבולות תאי השטח.

6.8

חשמל

1. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים.
2. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
 - סוג קו החשמל מרחק מתיל חימוני מרחק מציר הקו
 - קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'
 - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'
 - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'
 - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
 - (קיים או מוצע) 35 מ'
3. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
4. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
5. באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).
6. לאורך הדרכים ובכל האזורים תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
7. אין לחברת החשמל מחוז י-ם התנגדות לתכנית.
8. האמור לעיל אינו מהווה אישור להגדלת החיבור הקיים במ"ג.
9. תשתיות קיימות: באזור התכנית וסמוך לה ישנה מערכת קווי חח"י שמזינה את המפעלים השונים וקווים קיימים שחוצים את האזור הצפוני של הקיבוץ שמיועד להרחבה. חח"י שומרת על זכותה להשתמש בקווים אלו ועל הקיבוץ לשמור את פרוזדורי הקווים עפ"י חוק.
10. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקני חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל צורך בפינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד'). עפ"י שיקול

חשמל	6.8
<p>מקצועי של חח"י העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p> <p>11. תכניות מפורטות חדשות תוגשנה עם סימון של הרשות והמתקנים העיליים של חברת החשמל המצויים בתחום התכניות או סמוך לגבולות המתחם. הקווים יועלו ע"י מודד מוסמך.</p>	
שימור	6.9
<p>הוראות השימור מתייחסות למתחמים ולמבנים/אתרים בתוך המתחמים ו/או מבנים בודדים שאינם במתחם.</p> <p>- תיאור :</p> <p>- קיבוץ צובה מסווג כמרחב תכנון הכולל מתחמים לשימור.</p> <p>- כמו כן ישנם אתרים לשימור שאינם כלולים במתחמים, בשל היותם אתרים בודדים.</p> <p>- כללי: מוסד תכנון/וועדת שימור הדן בתכנית מפורטת הכוללת מתחמים ואתרים לשימור יידון בדבר השימור בהתבסס על תיק התיעוד, רשימת השימור והערכת אתר.</p> <p>- תתאפשר הוספה אתרים או גריעתם בסמכות וועדה מחוזית.</p> <p>- סימונים :</p> <p>- מתחמים לשימור מסומנים בתשריט בסימון של קווקו סגול.</p> <p>בתוכם מספר בתוך המסמן את מספור המתחם.</p> <p>- מספר מתחמים יכולים להיות חלק מתא שטח אחד או יותר.</p> <p>- מתחם לשימור מסומן בקווקו סגול.</p> <p>- מתחם לשימור נופי מסומן בקווקו ירוק.</p> <p>- המבנים המסומנים במעוין אדום משולב עם ריבוע ובתוכו מספר הינם המבנים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>הוראות לשימור מבחינות בין אתרים שלא ניתן לבצע בהם שינויים לאתרים שניתן לבצע בהם שינויים :</p> <p>אתר לשימור :</p> <p>אתר היסטורי שיש בו ערכים לשימור על פי עקרונות השימור.</p> <p>האתר יישמר במלואו ללא תוספות ושינויים מבניים לבד ממצב פיסי המהווה סכנה לשימוש. התערבות בינוי היא עבור החזרת האתר/מבנה לכשירות תפקודית מבנית מקורית. יידרש תיק תיעוד מפורט ואישור תכניות האתר/מבנה לשימור, בהתאם להחלטת וועדת השימור של הרשות המקומית או בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.</p> <p>אתר לשימור עם אפשרות לשינויים :</p> <p>אתר היסטורי שיש בו ערכים לשימור על פי עקרונות השימור.</p> <p>האתר יישמר אך יותרו שינויים שאין בהם כדי לטשטש לחלוטין את האותנטיות שלו. המידתיות תיבחן באמצעות אנשי מקצוע מומחים בנושאי שימור בוועדות התכנון. יידרש תיק תיעוד מפורט ואישור תכניות האתר/מבנה ביחס למבנה המקורי.</p> <p>מתחמים לשימור :</p> <p>מתחם מספר 01: במתחם הציבור ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'</p> <p>מתחם לשימור שבו כלולים אתרים לשימור וכן שימור המרחב בין המבנים :</p> <p>אתר לשימור במתחם מספר 1 :</p> <p>אתר המסומן בתשריט כאתר מספר 1 מיועד לשימור :</p> <p>אתר מס' 1 : חדר האוכל השני בתא שטח 402. המבנה מקורי הוקם בשנת 1955. בשנת 2005</p>	



6.9

שימור

בוצעה בניה חדשה בהתאם לתכנון המקורי של חדר האוכל ובמיקומו המקורי. המבנה ממוקם . אתרים המסומנים בתשריט ובתאי השטח המפורטים לשימור עם אפשרות לשינויים : אתרים לשימור עם אפשרות לשינויים במתחם מספר 1 :

אתר מספר 2 - חדר האוכל שלישי בתא שטח 401. המבנה הוקם בשנת 1977 כחדר אוכל מרכזי שמכיל את גודלו המתרחב של הקיבוץ.

אתר מספר 3 - בית התרבות השני בתא שטח 404 . המבנה הוקם בשנת 1957.

אתר מספר 4 - המקלחת השנייה בתא שטח 403. המבנה הוקם בשנת 1954

אתר מספר 5 - מבנה הינוקטה' -מחסן נשק בתא שטח 403. מבנה הוקם בשנת 1954.

אתר בודד במרכז הקיבוץ שאינו במתחם ומיועדים לשימור :

אתר מספר 6- האסס בתא שטח 622. הוקם בשנת 1961 ומהווה מרכיב חשוב במשק החקלאי הקיבוצי וכאייקון נופי כמאפיין את אדריכלות הקיבוץ.

על מבנים אלו יחולו ההנחיות להלן :

א. כל בקשה להיתר/שיפוץ/תוספת (לאתר המסומן לשימור עם תוספות בתוכנית), יחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה שיערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות והמלצות לשילוב השינוי במתחם.

ב. במסגרת מסמך המלצות של תיק התיעוד המפורט, יבחן יישום התוספת/שינוי המבוקשים, וכן יינתנו הנחיות לאופי הארכיטקטוני בנושא היקפי הבניה, חומרי הגמר, טכנולוגיית הבניה ועוד.

ג. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה/אתר בכל צדדיו, וכן תציג את השתלבות התוספת/השינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית וגדרות.

ד. תיק התיעוד של כל מבנה לשימור יכלול גם את תיעוד הצמחיה והפיתוח הנופי הגובל. התוכנית תכלול הנחיות לשימור הצמחיה, אופי מרכיבי הפיתוח, עמודי שילוט, תאורה וכדומה.

ה. בניה חדשה במתחם שבו אתר/ים לשימור, תבוצע בהתאם לטבלת השטחים ולהנחיות הבינוי מותרות בתא השטח ובייעודי הקרקע. לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור/שימור שניתן לשינויי ובמתחם.

ו. כל בניה חדשה או תוספת בניה בסמוך לאתרים לשימור מחייבת הכנת תכנית בינוי בקני"מ 1:250 אשר תובא לאישור הוועדה המקומית או המחוזית. תכנית הבינוי והשימור תכלול את הנחיות השימור המפורטות, העמדת מבנים, גבהי, שימושים, גישה לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות והנחיות לשימור מבנים וצמחיה

6.10

שימור

פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיים ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות (למעט אתרים 4,5 בסמכות הוועדה המקומית/מחוזית).

ז. רשימת מבנים ואלמנטים לשימור המבנים והאלמנטים המפורטים בסקר תיעוד מקדים לשימור מבנים המהווה חלק ממסמכי התוכנית.

ח. סידור לאנשים עם מוגבלויות יעשה על פי סעיף (6.17) בהוראות תכנית זו במקביל להוראות השימור ולהקלות אפשרויות הנבחנות לצורך התאמה למבנים לשימור.

ט. הנחיות פיקוד העורף יעשו על פי הוראות בנושא בתכנית זו במקביל להוראות השימור.

במתחם מספר 1 בתא שטח 402 ממוקם "הדשא הגדול" שהינו מאפיין קיבוצי מרכזי באדריכלות הקיבוץ. מוקם בקרבת צריף חדר האוכל השני ובקרבת חדר האוכל השלישי.

שימור

6.10

בקרבנו מתוכנן כביש חדש עם חניה בצדדיו. בתאי שטח 910, 909, 811. כביש זה הינו המשך של כביש קיים. יש לאפשר הקמת כביש חדש עם חניה, ולבחון את אופן השילוב. שאר השטח הפתוח בתא שטח 402 הינו לשימור. אין לאפשר בניה בשטח הנותר בתא שטח 402 למעט שילוב החניה. יש לשמר את המרחב הפתוח והשבילים הקיימים בין המבנים על מנת לשמר את אופיו של המרקם מבחינה נופית. הוראות מיוחדות למתחם זה: פיתוח ותשתיות:

ניתן לבצע פיתוח חדש באופי המרקם הקיים. העברת תשתיות תעשה בתחום הדרכים הקיימות והמתוכננות באופן שלא יפגע בעצים הקיימים. יש לצמצם את הפגיעה באזור המיועד לשימור לצורך העברת תשתיות ופיתוח. במקרה של פגיעה במרחב זה, יש להחזיר את המצב לקדמותו כולל שתילת שיחים, צמחים ודשא. יש להימנע מפגיעה לא הכרחית במרחב הפתוח ובשדרות העצים. גדרות ואלמנטים אדריכליים מפרידים:

באזור המרחב הציבורי הפתוח וכן בסמוך לעצים אין לבצע כל פיתוח של גדר הפרדה, או אלמנטים מפרידים העשויים לפגוע בצורת הנוף ברת הקיימא.

במתחם מספר 02: מתחם החינוך ביעוד של 'מבנים ומוסדות ציבור' ו'מגורים'. במתחם החינוך מרוכזים מבני החינוך של הקיבוץ. השימור אינו כולל את המבנים. תתאפשר בנית תוספות/שיפוץ/בניה חדשה בהתאם להנחיות לבינוי באזור זה. יש לשמר את המרחב הפתוח והשבילים הקיימים בין המבנים על מנת לשמר את אופיו של המרקם מבחינה נופית. הוראות מיוחדות למתחם זה: פיתוח ותשתיות:

ניתן לבצע פיתוח חדש באופי המרקם הקיים. העברת תשתיות תעשה בתחום הדרכים הקיימות והמתוכננות באופן שלא יפגע בעצים הקיימים. יש לצמצם את הפגיעה באזור המיועד לשימור לצורך העברת תשתיות ופיתוח. במקרה של פגיעה במרחב זה, יש להחזיר את המצב לקדמותו כולל שתילת שיחים, צמחים ודשא. יש להימנע מפגיעה לא הכרחית במרחב הפתוח ובשדרות העצים. גדרות ואלמנטים אדריכליים מפרידים:

באזור המרחב הציבורי הפתוח וכן בסמוך לעצים אין לבצע כל פיתוח של גדר הפרדה, או אלמנטים מפרידים העשויים לפגוע בצורת הנוף ברת הקיימא.

ויסטות: הקיבוץ בנוי על גבעה ונשקפים ממנו מבטים לעבר הסביבה הקרובה והרחוקה. באזורים בהיקף הקיבוץ הקיים, יש לשמר את המבטים. ויסטה מספר 1: מבט אל תל צובה. ויסטה מספר 2: מבט לדרום מזרח. ויסטה מספר 3: מבט לדרום מערב. ויסטה מספר 4: מבט לצפון.

הויסטות ממוקמות במקומות גבוהים ופתוחים למבט בטופוגרפיית הקיבוץ שמהם ניתן להביט אל מקומות נמוכים ורחוקים יותר. הויסטות ממוקמות במקומות בהם יתאפשר תכנון עתידי. פיתוח של בניה חדשה במרחב הסמוך יילקח בחשבון בקרבנו לויסטות לא תתאפשר בניה שתסתיר את הויסטות הקיימות. בחינה של בניה חדשה או צמצום טווח הויסטות יבחן על פי תכנית בינוי לאזור הויסטות בוועדה התכנון המקומית/מחוזית/וועדת השימור.



<p>שימור</p> <p>6.10</p> <p>תתאפשר הקמת גדרות/ קירות תמך/ פיתוח והעברת תשתיות בתחום הויסטה בתנאי שהפיתוח המוצע העתידי לא יפגע בקו הראיה הקיים. יש להציג תכנית בינוי לתכנון פיתוח מוצע לצורך בחינתו בוועדת התכנון המקומית/מחוזית/וועדת השימור.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.11</p> <p>לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p> <p>6.12</p> <p>בתחומי כל היעודים יתאפשר הקמת מתקן הנדסי לרבות מתקני מים וביוב. כל התשתיות תהינה תת קרקעיות, למעט תשתיות קיימות בישוב עד אשר תוחלפנה בתשתיות חדשות תת קרקעיות.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p> <p>6.13</p> <p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע מהנדס הרשות המקומית. 2. מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו. 3. תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית. 4. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.14</p> <p>1. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. 2. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 3. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. 4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 5. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן. 6. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה. 7. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית. 8. היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. 9. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. 10. תנאי להוצאת היתרי בנייה באזור מגורים א' (קהילתי), באזור מבני משק, ואזור תעשייה יהיה אישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות לכך שלשפכים קיים בפועל פתרון קצה</p>	

<p>תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>מתאים.</p>	
<p>אנטנות</p>	<p>6.15</p>
<p>1. הקמת אנטנות סלולריות תותר רק באזורי מבני משק תעשייה ומתקנים הנדסיים ובתנאי שמרחק האנטנה לא יקטן מ-30 מ' מגבול אזור מגורים. 2. בכל האזורים, פרט לאזורי מבני משק, תעשייה ומתקנים הנדסיים, לא תותר הקמה על הקרקע של תרנים לקליטה ושידור מכל סוג שהוא למעט תרנים המשרתים את הישוב.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.16</p>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק התו"ב התשכ"ח 1965. תשריט חלקות הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.17</p>
<p>1. היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י יועץ מוסמך. 2. החניה תהיה בתחום תאי השטח ו/או במקומות שסומנו בתשריט ובנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה. 3. יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.18</p>
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.19</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.20</p>
<p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות. ב. במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה. ג. במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה. ד. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דיור. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד. ו. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2397/0 "נקודת טריאנגולציה N-527"</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.20

עתיקות

י"פ : 4023 עמ" 3867 מיום : 09/07/1992 ; 2449/0 "עין אל-בדויה" י"פ : 3845 עמ" 1285
 מיום : 14/02/1991 ; 2451/0 "צובה" י"פ : 4023 עמ" 3868 מיום : 09/07/1992 ; 2453/0 ;
 "צובה" י"פ : 4023 עמ" 3868 מיום : 09/07/1992 ; 27471/0 "מעוז ציון" י"פ : 4923 עמ" 4951
 מיום : 26/09/2000 ; 26738/0 "צובה (מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4939 מיום : 26/09/2000 ;
 "צובה (מערב)" י"פ : 4923 עמ" 4938 מיום : 26/09/2000 ; 26732/0 "צובה (מערב)" י"פ :
 "צובה (מערב)" י"פ : 4923 עמ" 4938 מיום : 26/09/2000 ; 26734/0 "צובה (מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4938 מיום :
 : 26/09/2000 ; 26736/0 "צובה (דרום)" י"פ : 4923 עמ" 4939 מיום : 26/09/2000 ; 26737/0 ;
 "צובה (מערב)" י"פ : 4923 עמ" 4939 מיום : 26/09/2000 ; 2450/0 "צובה" י"פ : 4023 עמ" 1286
 3868 מיום : 09/07/1992 ; 2452/0 "צובה" י"פ : 4023 עמ" 3868 מיום : 09/07/1992 ; 2487/0 ;
 "צובה" י"פ : 4023 עמ" 3868 מיום : 09/07/1992 ; 2488/0 "צובה" י"פ : 3845 עמ" 1286
 מיום : 14/02/1991 ; 26716/0 "נקודת טריאנגולציה N-522 (ד" י"פ : 4923 עמ" 4937 מיום :
 26727/0 ; 26/09/2000 ; "צובה (צפון)" י"פ : 4923 עמ" 4938 מיום : 26/09/2000 ; 26729/0 ;
 "צובה (דרום)" י"פ : 4923 עמ" 4938 מיום : 26/09/2000 ; 26733/0 "צובה (מערב)" י"פ :
 4923 עמ" 4938 מיום : 26/09/2000 ; 26735/0 "צובה (צפון)" י"פ : 4923 עמ" 4938 מיום :
 2489/0 ; 26/09/2000 ; "עין צובה" י"פ : 4952 עמ" 3869 מיום : 16/01/2001 ; 27470/0 ;
 "ירושלים, הר חרת (מערב)" י"פ : 4923 עמ" 4950 מיום : 26/09/2000 ; 37107/0 "צובה
 (מזרח)" י"פ : 5756 עמ" 1201 מיום : 26/12/2007 ; 37108/0 "צובה (צפון)" י"פ : 5911 עמ"
 2201 מיום : 02/02/2009 ; 28413/0 "הר חרת (מערב)" י"פ : 4897 עמ" 4096 מיום : 26/06/2000 ;
 הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ח-
 1978.

ז. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל
 רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח/1978.

ח. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה;
 חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות
 העתיקות.

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

י. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי
 סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא
 יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה
 בקרקע.

6.21

הריסות ופינויים

6.21.1 פסולת בניין תפונה לאתר אשר ייקבע ע"י מ.א. מטה יהודה.
 6.21.2 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר
 לאתר מוסדר. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב
 עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם לכמות שהוערכה.

6.22

בטחון ובטיחות

א. גובה מבוקש בתכנית : 15 מטר מעפ"ש/745 מטר מעפ"י, מכשול זה אינו דורש סימון
 יום/לילה.
 ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.22	בטחון ובטיחות
<p>המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר. ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: 1) בפקס למספר: 03-6065954, או במייל air21@idf.gov.il 2) יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866. ה. תוקף אישור זה הינו לפרק זמן של שלוש שנים ממועד הוצאתו. בתום תקופה זו יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדתנו, אלא אם כן הוחל בביצוע העבודות במהלך תקופה זו. ו. אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של מתן ההיתר או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה. ז. אין מסמך זה מחליף כל היתר אחר המתחייב עפ"י כל דין.</p>	

6.23	סטיה ניכרת
<p>תאסר כל הריסה של כל המבנים המסומנים לשימור. אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית, עפ"י סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תאי שטח 1-32 מבנים קיימים, מבנים בשיפוצים וכו	
2	תאי שטח 201, 202, 203	לאחר הוצאת היתרי בניה בגמר שלב 1
3	תאי שטח 204-238	לאחר גמר שלב 2

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- 15 שנה מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28