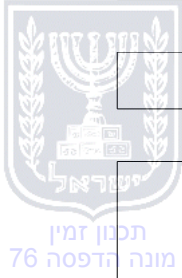


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0626929

קיבוץ הראל - הסדרת הישוב



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
31/10/2022

לאשר את התוכנית
23/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/10/2021

להפקיד את התכנית

03/08/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ הראל נוסד ב 27 באוקטובר 1948 עם קום המדינה על אדמות הכפר בית ג'יז (מזרחית לצומת נחשון). הקיבוץ עבר במהלך השנים מספר שינויים ותהליכים והחל משנת 2005 עבר שינוי חברתי מקיבוץ שיתופי לקיבוץ מתחדש. שטח התכנית כ- 830 דונם. לאחר שבשנת 2005 עבר הקיבוץ למתכונת של "קיבוץ מתחדש", החל הישוב לקלוט תושבים נוספים, בכלל זה בעיקר בני ובנות חברי הקיבוץ. תכנית זו באה לקבוע מסגרת תכנונית לפיתוח קיבוץ הראל כשינוי לתכנית המתאר מ'200. התכנית המוצעת קובעת ייעודי קרקע, זכויות בניה ושימושים שונים ובהם מגורים, מבני משק, תיירות, נופש וספורט, תעשייה ומלאכה, מסחר ומבני ציבור. התכנית מגדירה מחדש את מתחמי המגורים ומפרטת כללים לפיתוחם לרבות תכנון מתחמי מגורים חדשים בצד מתחמי המגורים הקיימים. פריסת השימושים השונים בתכנית נעשתה תוך התאמה לתנאים הטופוגרפיים המיוחדים ומתוך התחשבות מרבית בנוף ובסביבה. התייחסות לתמ"א 35. לפי לוח 2 מספר מירבי של יח"ד 350 יח"ד. צפיפות בניה מינימלית במחוז ירושלים לפי דגם ישוב 6 2.5 יחידות לדונם. שטח הישוב וסביבתו במרקם שמור משולב וברגישות נופית סביבתית גבוהה. תכנית זו מיישמת את הוראות תמ"א 35 תכנית זו מוסיפה 219 יחידות ל 81 יחידות שקיימות. בנוסף התכנית מציעה 42 יחידות קטנות עד 55 מ"ר. יחידות אלו נמצאות במבנים קיימים באזור המגורים הקיים. סה"כ מוצעות 342 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קיבוץ הראל - הסדרת הישוב

151-0626929

מספר התכנית

829.624 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	195500
קואורדינאטה Y	635000

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ הראל ליד דרך 44 קרוב לצומת נחשון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: הראל

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
4553	מוסדר	חלק	12-18	19-20
4556	מוסדר	חלק	34-44, 46-54, 58, 60-62, 65, 68-72, 74	32-33, 45, 55-57, 59, 63-64, 66-67, 73, 75
4560	מוסדר	חלק		1, 3-4, 23
4561	מוסדר	חלק	2-11, 13-26, 29-35, 37-60, 63-64, 69, 71-73	1, 12, 27-28, 36, 61-62, 65-68, 70, 74-77
4562	מוסדר	חלק	1-4, 7-10	5-6, 11-18, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 70, 72, 74, 76, 78
4563	מוסדר	חלק		1-2, 4, 164
4566	מוסדר	חלק		1, 22, 41, 51
4567	מוסדר	חלק	2-13	1, 14
4568	מוסדר	חלק	2	1, 3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

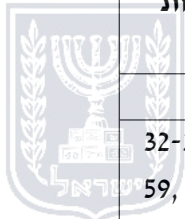
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/1988		758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19. הוראות תכנית תמא/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/19
27/11/2007		732	5744		החלפה	מי/900
15/11/1979		284	2578	תכנית זו מחליפה את תכנית מ.י.200	החלפה	מי/200
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו כפופה לתכנית זו 151-0387068	כפיפות	151-0387068



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: 1750	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 00 22/06/2022	דניאל בר קמה	20/02/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מרכז הישוב	11: 40 19/01/2022	דניאל בר קמה	18/07/2021	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור - 10 עמודים	11: 38 13/06/2021	דניאל בר קמה	25/04/2018	10	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה תכנית 1: 2000 וחתכים טיפוסיים 1: 100 גליון 1 מתוך 3	10: 12 14/07/2022	אברי קדמי	25/04/2018	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- חתכים לאורך בקנ"מ 100, 1000 גליון 2 מתוך 3	11: 58 12/12/2021	אברי קדמי	09/06/2021		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה חתכים לאורך בקנ"מ 100, 1000 גליון 3 מתוך 3	11: 58 12/12/2021	אברי קדמי	09/06/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי 1 מתוך 3 קנ"מ 1: 2000	12: 57 13/04/2022	רחל וינר	08/05/2018	1	1: 2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי 2 מתוך 3 קנ"מ 1: 500	12: 57 13/04/2022	רחל וינר	08/05/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי 3 מתוך 3 חתכי רוחב טיפוסיים קנ"מ 1: 100	12: 57 13/04/2022	רחל וינר	08/05/2018		1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי (חוברת)	14: 58 03/05/2022	אלדד שרוני	09/10/2018	71	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ביוב - תשריט	16: 15 10/04/2022	גיל שגיא	15/03/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים - תשריט	16: 16 10/04/2022	גיל שגיא	15/03/2018	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז הנחיות	16: 24 10/04/2022	גיל שגיא	29/11/2021	23	1: 1	מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז - תשריט	16: 18 10/04/2022	גיל שגיא	15/03/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
כן	נפחי ניהול מי נגר- (עם סעיף 6.19)	12: 49 19/07/2022	גיל שגיא	10/04/2022	1		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח עצים על גבי קרע של מדידה 1: 1000	15: 31 18/05/2022	אדיר אלווס	08/09/2020		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים על רקע של פיתוח	15: 36 18/05/2022	אדיר אלווס	29/04/2019	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת של סקר עצים	15: 27 18/05/2022	אדיר אלווס	29/04/2019	97	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תמונות עצים	15: 24 18/05/2022	אדיר אלווס	14/06/2021	153	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת תיק תיעוד מתחמי צבעוני	17: 23 08/06/2021	אבנר אופק	19/02/2019	109	1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	פרוגרמה לבית עלמין	16: 16 16/06/2021	דניאל בר קמה	02/06/2021	3	1: 1	מנחה	הוראות פיתוח
לא	תשריט נספח בינוי בית עלמין ב 1: 200	16: 12 16/06/2021	דניאל בר קמה	08/07/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח - תמ"א 1 1: 50000	12: 35 09/09/2020	דניאל בר קמה	26/08/2020	1	1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	תשריט תמאות, תמ"מ 1-31	14: 35 08/03/2018	דניאל בר קמה	01/03/2018	1	1: 20000	רקע	קומפילציה

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה	הראל			02-9958636	02-9958640	kerenb@m- yehuda.org. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 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			קיבוץ הראל	הראל	(1)		02-9902880		mazkira.harel@gmai l.com

(1) כתובת: קיבוץ הראל ד.ג. שמשון מיקוד 9974000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דניאל בר קמה	21527	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)	116	03-6233751	03-6233700	dany_b@abt. co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים	בני ברק	(2)	23	03-7541029		ronin@datam ap.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל וינר	40207	רחל וינר אדריכלות נוף בע"מ	ירושלים	(3)	9	02-5670080	02-5670090	rachelle@wis i.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש.קרני מהנדסים	חיפה	(4)	46	04-8244468	04-8251095	akadmi@kar ni-eng.com
מהנדס תברואה	יועץ	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ	איל	(5)		09-7639119	09-7493799	gil@handasi. co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני- הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(6)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@es harony.co.il
יועץ שימור/אד ריכל	יועץ	אבנר אופק	107204	אופק אדריכלים	בית זית	(7)	227	052-4590447	02-5332865	avner@ofek- architects.co m
סוקר עצים - הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(8)	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t

(1) כתובת: רחוב מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 תל אביב 6125102.

(2) כתובת: רחוב בר כוכבא 23 מגדל VTOWER בני ברק.

(3) כתובת: רחוב כספי 9 ירושלים.

(4) כתובת: רחוב ד'ישראל 46 א' חיפה 3433454.

(5) כתובת: קיבוץ איל מיקוד 4584000.

(6) כתובת: רחוב האומנות 9 בנין האירוס A1 נתניה.

(7) כתובת: רחוב הברוש 227 בית זית ת.ד. 15227 מיקוד 9081500.

(8) כתובת: הנורית 102 חגור 4587000.

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 76

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**

תכנון כולל לקיבוץ הראל קביעת ייעודי קרקע, זכויות בניה ושימושים שונים להתחדשות הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1. חלוקת שטח הישוב לייעודי קרקע מוגדרים בהתאם לצרכי תפקודו והרחבתו של הישוב ובכלל זה קביעת הוראות בדבר ייעודי קרקע עבור:
2. דרך מוצעת, שביל, מגורים, קרקע חקלאית, מסחר, מוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, אזור מבני משק, ספורט ונופש, תיירות, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, יער, בית קברות, חניון, ומתקנים הנדסיים,
3. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
4. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות, וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
5. התווית מערכת דרכים, שבילים והוראות חניה.
6. קביעת הוראות לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 18, 20 - 23, 26 - 28, 72 - 191, 196 - 230
תעשיה	423
מתקנים הנדסיים	1003
מבני משק	432
תיירות	451
קרקע חקלאית	901, 902, 905 - 910
שטח ציבורי פתוח	500 - 526
ספורט ונופש	441, 442
יער נטע אדם	912, 914
יער פארק	911, 913
דרך מוצעת	601 - 615
שביל	701 - 708, 731 - 733, 783
חניון	620 - 642, 640 - 652
בית קברות	1000
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	401
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה	421

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	1000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	601 - 610, 612 - 615
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	620 - 627, 629 - 631, 637 - 639, 640 - 642, 649 - 651, 652
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער נטע אדם	912, 914
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער פארק	911, 913
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	432
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	1 - 18, 20 - 23, 26 - 28, 72 - 191, 196 - 230
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	441, 442
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	901, 902, 905 - 909
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	701 - 708, 731 - 733, 783
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	500 - 503, 505 - 526

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תיירות	451
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	421
בלוק אנטנה ב'	יער נטע אדם	912
בלוק מבנה לשימור	דרך מוצעת	604
בלוק מבנה לשימור	יער נטע אדם	912
בלוק מבנה לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק מבנה לשימור	ספורט ונופש	441
בלוק מבנה לשימור	קרקע חקלאית	907
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	520 - 518 ,508 ,507
בלוק מבנה לשימור	תיירות	451
בלוק מבנה לשימור	תעשייה	423
בלוק מבנה לשימור	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	421
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	901
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	605
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	908 ,905 ,901
זיקת הנאה	דרך מוצעת	610 - 608 ,602
זיקת הנאה	יער נטע אדם	912
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	1003
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	908 - 905 ,901
זיקת הנאה	תיירות	451
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	615 ,613 ,612 ,608 - 606 ,603
מבנה להריסה 2	חניון	645 ,643 ,639 ,637 ,636 ,621
מבנה להריסה 2	יער נטע אדם	912
מבנה להריסה 2	מגורים א'	,97 - 92 ,81 - 75 ,27 ,26 ,23 ,22 ,20 100 - 105 ,107 ,108 ,118 ,119 ,132 133 ,138 ,142 ,144 ,146 ,148 - 150 156 - 161 ,165 - 170 ,196 - 203 205 - 210 ,212 - 215 ,222 ,223 ,225 - 230
מבנה להריסה 2	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה להריסה 2	ספורט ונופש	441
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	909
מבנה להריסה 2	שביל	,727 - 719 ,716 - 714 ,712 ,711 730 ,731 ,736 ,743 ,747 - 750 ,752
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	776 ,774 ,772 ,771 ,753 500 ,506 ,507 ,512 - 514 ,516 ,517
שטח לניהול מי נגר	דרך מוצעת	615 ,614 ,612 ,611 ,609 ,607 - 601
שטח לניהול מי נגר	חניון	648 - 646 ,643 ,642 ,632 ,625
שטח לניהול מי נגר	יער נטע אדם	912
שטח לניהול מי נגר	מגורים א'	,135 ,126 - 121 ,106 ,94 ,92 ,82 224 ,221 ,188 ,184 ,139 ,138 ,136

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לניהול מי נגר	קרקע חקלאית	905, 902, 901
שטח לניהול מי נגר	שביל	,739 ,735 - 733 ,731 ,729 ,728 ,703 782 ,766 ,751
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	526 ,522 - 516 ,512 - 501
שימור נופי	דרך מוצעת	612 ,605 ,604
שימור נופי	חניון	642
שימור נופי	יער נטע אדם	912
שימור נופי	מגורים א'	139 - 136 ,116 - 112 ,26
שימור נופי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
שימור נופי	ספורט ונופש	441
שימור נופי	שביל	774 ,746 ,745 ,739 ,738
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	521 - 518

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי ב.	476,282.18	57.41
אזור חקלאי נופי	116,316.2	14.02
קרקע חקלאית	237,026.29	28.57
סה"כ	829,624.67	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	1,118.35	0.13
דרך מוצעת	63,922.67	7.71
חניון	19,746.23	2.38
יער נטע אדם	98,943.31	11.93
יער פארק	24,955.72	3.01
מבני משק	5,091.13	0.61
מגורים א'	96,508.49	11.63
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4,146.5	0.50
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	15,407.7	1.86
מתקנים הנדסיים	1,000	0.12
ספורט ונופש	12,945.55	1.56
קרקע חקלאית	411,793.17	49.64
שביל	13,525.93	1.63
שטח ציבורי פתוח	21,083.33	2.54
תיירות	2,013.69	0.24
תעשיה	4,001.85	0.48
תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה	33,421.04	4.03
סה"כ	829,624.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, תשתיות ומתקני תשתיות, שבילים, חניות, מתקני חצר מתקנים לאיסוף אשפה, וויסות והשהיית נגר עילי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. קירוי החניה- הקירוי יהיה באזורי חניה מרוכזים ובסככות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. מזגנים, קולטי שמש - תותר הקמתם בתנאי שיהיו מוסתרים ובלתי נצפים מחזית קדמית/מדרכה ציבורית. וקולטי שמש יתאפשרו בגגות משופעים עם שיפוע הגג. תכנית הבינוי תכלול: גבהי כניסה (מפלס 0.00) לכל המבנים, מערכות תשתית תת קרקעיות, לרבות גובים וארונות על קרקעים ומוני מים, פינוי אשפה וניקוז נגר עילי, דרכים לרכב, שבילים להולכי רגל, שטחי גינון, יעשו תוך התחשבות בסביבה. אסור שימוש בעץ להפעלת אמצעי חימום. לפחות 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן יהיה עד 80 מ"ר. תא שטח 26 - 53 יחידות - 12 יחידות עד 80 מ"ר, 41 יחידות עד 132 מ"ר. תא שטח 27 - 10 יחידות גודל יחידה עד 80 מ"ר. תא שטח 28 - 22 יחידות עד 55 מ"ר.
ב	חניה החניה תהיה במידת האפשר מרוכזת בתחום מתחמי החניה או תא שטח.
4.2	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים 1. מגורים, תיירות מבני ציבור וקהילה: א. מזכירות, משרדי ועד, חדר אוכל, צרכניה ומועדון לחבר. ב. מועדונים, ספריות, ארכיון, כיתות לימוד ומתנ"ס. ג. בתי ילדים ומבני חינוך. ד. מרפאות, חדרי חוגים, סדנאות, גלריות מועדון לקשיש וטיפול בעיסוק. ה. מנהלת קיבוץ ושירותים קהילתיים כגון, הנה"ח, מכבסה, מתפרה, חשמליה, בית דואר, תקשורת, מרכז שירות לחבר, מועדון. ו. משרדים למקצועות חופשיים/סטודיו/קליניקות וכו. ז. שימושים כגון שטחי גינון, מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי. ח. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים. ט. חניה ודרכי שירות. י. תשתיות על קרקעות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים, וויסות והשהיית נגר עילי. 2. מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>א. 20 יחידות מגורים בגודל מקסימום של 55 מ"ר.</p> <p>ב. שבילים ומדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ג. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי וספורט.</p> <p>ד. דרכי שירות וכן דרכי גישה לרכב חירום ורכב תפעולי.</p> <p>ה. תשתית הנדסיות על קרקעות ותת קרקעיות.</p> <p>3. תיירות</p> <p>א. מתקנים לספורט, נופש ובידור, אולמות הרצאה וכנסים, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, שטחים להדפסה 76 תכנון זמין</p> <p>ב. ספא, מרכזי הדרכה, חנויות, מזכרות וצרכי תיירות.</p> <p>ג. מתקנים ומבני אירועים ושמחות והשטחים הנלווים להם.</p> <p>ד. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי.</p> <p>ה. דרכים, חניות ודרכי שירות.</p> <p>ו. מקלטים, תשתיות על קרקעות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ז. מרתפים יותרו שימושים עיקריים עבור אורחי התיירות כגון ספא וחדרי כושר. כמו כן יותרו שטחי שירות כגון חניות, מחסנים ושטחי שירות עבור השימושים המותרים במגרש זה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש יהיה הכנת תכנית בינוי למגרש או לחלק ממנו.</p> <p>2. זכויות בניה כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>3. אסור שימוש בעץ כאמצעי חימום.</p> <p>4. תכנית הבינוי תציג את כל השימושים בהתאמה. מימוש הזכויות לפיתוח שטחי התיירות יותנו מונה הדפסה 76</p> <p>במימוש של לפחות 50% מהשטחים המותרים לפיתוח עבור שטחי ציבור ובהתאם להוראות טבלה 5.</p>	
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. מסחר, תיירות, מבני ציבור, וקהילה:</p> <p>א. מזכירות, משרדי ועד, חדר אוכל, צרכניה ומועדון לחבר.</p> <p>ב. מועדונים, ספריות, ארכיון, כיתות לימוד ומתנ"ס.</p> <p>ג. בתי ילדים ומבני חינוך.</p> <p>ד. מרפאות, חדרי חוגים, סדנאות, גלריות מועדון לקשיש וטיפול בעיסוק.</p> <p>ה. מנהלת קיבוץ ושירותים קהילתיים כגון, הנה"ח, מכבסה, מתפרה, חשמליה, בית דואר, תקשורת, מרכז שירות לחבר, מועדון.</p> <p>ו. משרדים למקצועות חופשיים/סטודיו/קליניקות וכו.</p> <p>ז. שימושים כגון שטחי גינון, מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי.</p> <p>ח. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ט. חניה ודרכי שירות.</p> <p>י. תשתיות על קרקעות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p>	

מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>2.מסחר</p> <p>א.מסחר, לרבות חנויות, מסעדות ובתי קפה ואזורי ישיבה.</p> <p>ב.שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי.</p> <p>ג.חניה ודרכי שירות, קיום ירידים יומיים על בסיס עסקי דוכנים פריקים.</p> <p>ד.תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>3.תיירות</p> <p>א. מתקנים לספורט, נופש ובידור, אולמות הרצאה וכנסים, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, שטחים</p> <p>פתוחים כגון מתקני משחק, מצללות, אזורי פנאי ומנוחה לרבות שירותי עזר הדרושים להפעלת מתקנים אלו.</p> <p>ב. ספא, מרכזי הדרכה, מבקרים, חנויות, מזכרות וצרכי תיירות.</p> <p>ג. מתקנים ומבני אירועים ושמחות והשטחים הנלווים להם.</p> <p>ד. דרכים, חנויות ודרכי שירות.</p> <p>ה. מקלטים, תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ו. מרתפים יותרו שימושים עיקריים עבור אורחי התיירות כגון ספא וחדרי כושר. כמו כן יותרו שטחי שירות כגון חניות, מחסנים ושטחי שירות עבור השימושים המותרים במגרש זה.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1.תנאי להוצאת היתר בניה במגרש יהיה אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית, למגרש או חלק ממנו כאשר נשמרים בהתאמה כל השימושים.</p> <p>2. מימוש הזכויות לפיתוח שטחי התיירות יותנו במימוש של לפחות 50% מהשטחים המותרים לפיתוח עבור שטחי ציבור ובהתאם להוראות בטבלה 5.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>בתחום התכנית מגוון של שטחים פתוחים והם מסווגים בנספח הנופי לסוגיהם השונים. בשטחים אלו יותר, גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות,מעבר תשתיות, וויסות והשהיית נגר עילי. גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות.</p> <p>בתחום שטחים אלה קיימים מבנים לשימור.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p> <p>2. תכנון שצ"פ יהיה בדגש על מרחב פתוח רציף, מוצל, נגיש ומפולס ככל הניתן</p> <p>3.שילוב מערך ניהול מי נגר כחלק מתכנון הפיתוח.</p>	
הוראות בינוי	ב
<p>במבני השנאה הסמוכות לאזורי מגורים תידרש נטיעה של שיחים להצנעת מבנים בתחום שבין קווי בנין לגבול תא שטח בכל הכיוונים ללא חסימת גישה לתחנות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>מבנים ומתקנים המשמשים לספורט, משחק, שעשועים, נופש ושירותי תיירות (ללא אכסון) לרבות אולמי ספורט, מועדוני בריאות וכושר גופני, בריכות שחיה פתוחות ומקורות ומתקני מים מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, חדרי כושר, התעמלות וחוגים ושירותים נלווים כגון: שירותים, מקלחות, מלתחות, מזנון, מסעדה ובית קפה, משרדים, מחסנים, חדרי מכונות וכיו"ב סככות לרכב ולציוד, חדר עזרה ראשונה. וויסות והשהיית נגר עילי.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>תא שטח 441: פיתוח בשטח זה בדגש על שמירת המרחב הפתוח, ונגישות</p> <p>תא שטח 442: שטח אזור הבריכה כולל שירותים מלתחות ומבנה למזנון.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית, תכנית הבינוי תכלול בין השאר התייחסות למפורט להלן:</p> <p>1. עבודות ניקוז השטח.</p> <p>2. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר 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 ומתקנים נלווים מעל הקרקע כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>5. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>	
<p>מבני משק</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>תא שטח 432</p> <p>מבני משק חקלאי, ומבנים לטיפול בתוצרת חקלאית, מבני מנהלה המשמשים את המשק. מבני שירות, מחסנים, חדרי קירור, חממות, מיון ואריזה, שירותים טכניים, מתקני תשתיות קווי תשתיות, חניות, דרכים, וויסות והשהיית נגר עילי.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות</p>	<p>א</p>



4.6	<p>מבני משק</p> <p>התכנית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>תנאי להיתר בניה לכל תא שטח או חלק ממנו יהיה הכנת תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית, תכנית הבינוי תכלול התייחסות למפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה לביוב וסניקה ומתקנים נלווים, מרכזיות, תחנות טרנספורמציה וכדו' ומתקנים לאצירת אשפה וגזם. 6. תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם, וזאת בהתאם להנחיות שמירת מרחקים מרצפטורים ציבוריים באישור ובתיאום המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף. 7. חדרי קרור - שימוש בגזי קרור "ירוקים".
4.7	<p>תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה</p>
4.7.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימושים כגון תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אולמות תצוגה, אחסנה, ומשרדים לשרות התעשייה והמלאכה, מרכזי שירות, חוות שרתים, חממות טכנולוגיות. 2. תשתיות הנדסיות תת"ק. 3. חניה ודרכי שירות. 4. אחסנת חומ"ס בהתאם להוראות בסעיף 6.4 להוראות התכנית.
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הריסת מבנים - ראה סעיף 6.15 (ד)</p>
4.8	<p>תעשייה</p>
4.8.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> א. יקב, בתי קרור, אחסון ומשרדים לשרות הפעילות במקום. ב. פעילויות נלוות לשימושים שלעיל כגון: חנות מפעל, מרכז מבקרים מזנון ומסעדה. ג. אריזת בקבוקי יין ושימושים המשרתים את ייצור היין. ד. תשתיות הנדסיות לפעילות היקב.
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה 2. ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק

4.8	תעשיה
	<p>החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p> <p>2. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.</p> <p>3. לא תותר תוספת שטחי בניה נוספים מעבר לשטח הקיים, ובהתאם לטבלה 5, כל תוספת בינוי תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.</p>
4.9	תיירות
4.9.1	שימושים
	<p>מרכז מבקרים ומידע אזורי הכולל חנות ותצוגה, שרותי הסעדה, שירותי נוחות.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתחום תא שטח 451 קיים מבנה בעל ערכים היסטוריים המיועד לשימור בתכנית זו. על שטח זה יחולו הוראות לשימור סעיף 6.9, 6.10 בהוראות תכנית זו.</p> <p>לא תותר תוספת שטחי בניה נוספים מעבר לשטח הקיים, ובהתאם לטבלה 5. כל תוספת בינוי תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>תתאפשר הקמת סככות, משטחי חניה, רחבות מרוצפות, מדרכות, ספסלים, פסי ירק ושילוט. מתקנים למערכות תשתית הדרושים לקיום תקין ורציף של המבנה הקיים.</p> <p>יותר לנטוע עצים ולהסדיר שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שרות ומעבר לרכב חרום.</p> <p>התשתיות ההנדסיות תהנה תת-קרקעיות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>שימור המבנה הקיים יעשה בהתאם להנחיות וההגדרות המופיעות בסעיף שימור 6.9, 6.10, להוראות תכנית זו.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית למגרש כולו.</p>
4.10	בית קברות
4.10.1	שימושים
	<p>בהתאם להוראות תכנית ארצית תמ"א 19 לבתי עלמין, (על שינוייה).</p> <p>1. קברים, סככת הספדים, סככות צל, בית טהרה.</p> <p>2. מבנים ומתקנים כגון: שירותים, מצללות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, עבודות גינון ונטיעות,</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



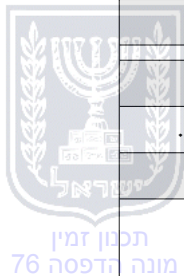
תכנון זמין
מונה הדפסה 76



4.10	בית קברות
	אנדרטאות. 3. רחבות מרוצפות שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות וחרום, מגרשי חניה. 4. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. (קווי תשתית קיימים בלבד, מעל הקרקע). 5. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם
4.10.2	הוראות





4.11	מתקנים הנדסיים
	שימושים
	מתקן ביוב מקומי לטיפול והובלת שפכי הביוב בלבד. תא שטח 1003.
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח גובה הבינוי לא יעלה על 3 מטרים מפני הקרקע הסמוכה. כל שימוש אחר במבנה שלא לצורך מתקן ביוב מקומי יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.



4.12	קרקע חקלאית
	שימושים
	מבני גידול בעלי חיים וגידול צמחי, וויסות והשהיית נגר עילי.
4.12.2	הוראות
א	הוראות בינוי שימושים הנדרשים במישרין לעיבוד חקלאי של האדמה, לייצור חקלאי ולגידול בעלי חיים, חממות, לולים וכדומה.
ב	הנחיות מיוחדות הנחיות מיוחדות = ערוצי נחלים, המופיע על ערוצי הנחלים ביעוד חקלאי. השטחים ישמשו לווסות והשהיית נגר בנפח הנגר הנדרש כמפורט בנספח הניקוז. יתאפשרו פעולות נדרשות כמו חפירה וייצוב להתאמת השטח להשהייה, תתאפשר השהיית נגר במעלה ערוצי הנחלים בתאום עם רשות הניקוז.

4.13	שביל
	שימושים
	שבילים להולכי רגל, לאופנים, לקלנועיות, רכב להוצאת אשפה, רכב חרום קטן, גינון ונטיעות.
4.13.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 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.

4.13	שביל
ג	חניה על פי נספח תנועה וחניה
ד	בטחון ובטיחות מתקנים, שערים דרכי חרום וכו לבטחון ובטיחות.
4.14	דרך מוצעת
4.14.1	שימושים
	שימושים מותרים בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבניה, שבילי אופניים, חניות שטחי גינון וריצוף, רצועת תשתיות, מחסומים וביתן לשומר וכו.
4.14.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה הסדרי תנועה על פי נספח תנועה וחניה
ב	הוראות פיתוח הרחבת החיבור בין דרך מקומית מספר 1 לדרך ראשית מספר 44 תחויב בכפוף למימוש 75% מיחידות הדיור וטרם תחילת מימוש ההרחבה יושלם התיאום מול חברת נתיבי ישראל.
4.15	חניון
4.15.1	שימושים
	מגרשי חניה לרכב פרטי, ציבורי ותפעולי, שטחי גינון, פינות ישיבה מוצללות, מתקנים הנדסיים, קוי תשתיות.
4.15.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות מבנים המסומנים להריסה, יהרסו כתנאי לביצוע החניון.
4.16	יער נטע אדם
4.16.1	שימושים
	השטח המסומן בירוק בהיר זה שטח יער נטע אדם כמשמעו בתמ"א 1 וחלות על שטח זה ההוראות הבאות: (א) בשטחים אלה תותר הקמה ופיתוח של פארק ציבורי יערני לתיור ובילוי בטבע. (ב) במסגרת הפארק כאמור יותרו השימושים/המתקנים המפורטים להלן: 1) שטחי יער הכוללים נטיעה וטיפול של עצים וצומח טבעי. 2) מצפורי נוף. 3) שבילים להולכי רגל, נתיבי עפר ודרכים עפ"י המצוין בתשריט בלבד, לטיולים, לכיבוי אש, להגנה בפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני. 4) שטחי תיור, מחנאות, ספורט ופיקניק ובהם מתקני משחקים, שטחי חניה, שירותים ציבוריים. 5) שטחים בהם ממצאים ארכיאולוגיים, היסטוריים, גיאולוגיים וביולוגיים, משולבים בפיתוח הפארק. 6) שטחי מרעה. 7) מתקני תשתית למיניהם (קווי ביוב/מים, קווי חשמל, קווי טלפון וכד''). כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים למעט קווי חשמל.

	יער נטע אדם	4.16
	(ג) הטיפול היערני בשטח היער יתבצע ע"י הקק"ל.	
	הוראות	4.16.2
	יער פארק	4.17
	שימושים	4.17.1
	השטח המסומן בתשריט בגוון ירקרק זה שטח יער פארק כמשמעו בתמ"א 1.	
	הוראות	4.17.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) טיפוח הצומח הקיים. (2) מצפורי נוף (3) שבילים להולכי רגל, נתיבי עפר ודרכים עפ"י המצוין בתשריט בלבד, לטיולים, לכיבוי אש, להגנה בפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני. (4) שטחי תיור, מחנאות, ספורט ופיקניק ובהם מתקני משחקים, שטחי חניה, שירותים ציבוריים, מתקני תיור, ידיעת הארץ ובילוי בחיק הטבע ומתקנים נוספים הכרוכים בני"ל. (5) שטחים ובהם ממצאים ארכיאולוגיים, היסטוריים, גיאולוגיים וביולוגיים המשולבים בפיתוח הפארק. (6) שטחי מרעה. (7) מתקני תשתית למיניהם (קווי ביוב/מים, קווי חשמל, קווי טלפון וכד''). כל קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים למעט קווי החשמל. (8) תותר פעילות יערנית המאופיינת בנטיעות דלילות, תוך מתן אפשרות לחברות הצומח העשבוני להתפתח ביער וע"י כך לאפשר רעייה. הנטיעות יתבססו על עצים רחבי עלים. בתכנון אזורי הנטיעות תהיה התייחסות למבנה הטופוגרפי של השטח ולמפנה שלו, צפוני/דרומי. יושארו אזורים בלתי נטועים להתפתחות אחר עשבוני. הכנת השטח לנטיעה תכלול תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה ופעולות טיפול בצמחייה מתחרה. (9) יותר מרעה ופעולות טיפוח אשר תעודדנה את המרעה, ללא פגיעה במשאבי טבע, נוף ומורשת. יותרו פעולות דילול, הסרת חוטרים, הרמת נוף, טיפול וסילוק גזם ופעולות למניעת שריפות עפ"י סעיפים 13, 14 להוראות תמ"א 1.</p>	

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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת (2)	8.5	81	60			(1) 20	(1) 160	300		20,18 - 1 23 -	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	4	15	(3) 53	60			636	5736	200		26	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	4	15	10	50			120	(4) 680	120		27	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	4	15	(5) 22	50				(5) 1210	120		28	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	111	60			(1) 20	(1) 150	190		,76 - 72 ,94 - 78 - 99,97 - 127,124 ,138,133 191 - 140	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	13	60			(1) 20	(1) 160	200		,96,95,77 ,125,98 - 134,126 ,139,137 203,202	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	33	60			(1) 20	(1) 200	290		,201 - 196 230 - 204	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	4		(5) 20	70			600	(6) 3000			401	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	4			60			1600	(7) 7800			402	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	4	(8) 18		70	1400		4600	26800	100		421	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(10)	(10)	(10)	(10)	2	14		50	(9) 400	(9) 1200	(9) 400	(9) 1400		4000	423	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	18		60			500	3000	2000		432	מבני משק

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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי-שמאלי (2)	צידי-ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת (2)	12		35	447		894	2236	2000		441	ספורט ונופש
(2)	(2)	(2)	(2)		12		35			400	1000	3000		442	ספורט ונופש
(2)	(2)	(2)	(2)	2	12		22				650		2013	451	תיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	1			5			50	250	100		521 - 500	שטח ציבורי פתוח
(2)	(2)	(2)	(2)		6		50			850	7500	500		908	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	(2)		6		50			500	2500	500		909	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	(2)		5		30			30	500			1000	בית קברות
(2)	(2)	(2)	(2)		3		50			50	300		1000	1003	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה במגרש
- ב. בבניה טורית (לרבות בנייני מגורים דו-משפחתיים) יותר קו בנין צידי 0 (אפס) מ'
- ג. גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.20 מטר ולא יעלה על 2.50 מטר, ושטחו יחשב ויכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה הן עבור כל אחת מיחידות הדיור.
- (2) לפי תשריט.
- (3) 12 יחידות עד 80 מ"ר 41 יחידות עד 132 מ"ר.
- (4) גודל יחידה עד 80 מ"ר.
- (5) מגורים עד 55 מ"ר.
- (6) מגורים 1100, המגורים עד 55 מ"ר, תיירות 500, מבנים ומוסדות ציבור 1400.
- (7) מסחר 1000, תיירות 800, מבנים ומוסדות ציבור 6000.
- (8) לא כולל מעקה גג, מתקנים הנדסיים, אנטנות, ארובות, בתנאי של בנית מסתור.

(9) לא תותר תוספת בניה למבנים ההיסטוריים בתא שטח זה.

(10) כמסומן בתשריט - קווי בנין למרתף יהיו אפס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. 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 שכונתיים.
2. 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 כדין.
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח יהייה הריסת המבנים המסומנים להריסה באותו תא שטח. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פרוק מבנים ואלמנטים מאסבסט, יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011).
4. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים חקלאיים יהיה בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
5. היתרי בניה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות.
6. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות יהיה התייעצות עם רשות העתיקות.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
8. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
9. תנאי להיתר בניה בתא שטח 442 (מגרש הבריכה) יהיה תאום עם היחידה הסביבתית שורק.
10. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא היתר בניה לפתרון הקצה לטיפול בשפכים או הסנקתם, ותנאי למתן טופס אכלוס יהא הפעלתו.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הכבאות ו"קק"ל בנוגע לקו ממשק בין היער לשטח הקיבוץ בתחום התכנית.
12. 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.
 13. לכל ייעודי ושימושי הקרקע הכוללים בינוי, מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
 14. היתר לאזור תיירות באישור משרד התיירות.
 15. מתחם היקב תא שטח 423 - בשלב הבניה, אישור משרד הבריאות.
 16. תכנון מפורט לביצוע שטחי וויסות הנגר שיעשה בהתאם לעקרונות נספח הניקוז, יאושר ע"י הועדה המקומית ויבוצע כחלק מתכנית פיתוח התשתיות בתכנית. התכנון המפורט יציג תכנון של האמצעים לניהול נגר עבור נפחי הנגר הנדרש בתאי השטח כמפורט בטבלה 6.1 בנספח הניקוז. סה"כ נדרש וויסות של כ- 27000 מ"ק/ בתחום התכנית.



מכון זמין
מונה הדפסה 76



מכון זמין
מונה הדפסה 76



מכון זמין
מונה הדפסה 76

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>17. תנאי לבקשה להיתר תהיה הצגת נספח לניהולוויסות נגר בתוך המגרש לאישור הועדה המקומית. הנספח יעשה בהתאם להנחיות תמ"א 1 ולמחשבון ניהול נגר של מנהל התכנון.</p> <p>18. יתאפשרו הקמת שנאים בתחום המיועד לפיתוח בכפוף לתיאום עם מהנדסת הועדה המקומית או מי מטעמה וזאת כתנאי להיתר בניה.</p> <p>19. 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.</p> <p>20. בתכניות המפורטות יוגש דו"ח אקוסטי כתנאי להיתרי בניה. לשימושים בהם פוטנציאל מונה הדפסה 76 תכנון זמין</p> <p>21. תנאי להיתר בניה בכל שטח התוכנית יהיה הסדרת פינוי השפכים מהקיבוץ למכון טיהור שפכים מסודר ומתוכנן לקליטת הספיקה העתידית.</p> <p>תיק התייעוד יכלול ניתוח נופי אשר יבטיח כי הבניה/הפיתוח המוצעים שומרים על ערכי המתחם. הניתוח יכלול בין היתר פרק מילולי שיפרט על השפעת הבניה, ערכי המתחם, ומרכיביו. המידע כאמור ילווה בצילומים, תכניות, חתכים, חזיתות וכל מידע אחר.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>תנאי למתן היתר בתחום המבנים לשימור יהיה כמפורט בסעיפים 6.9 , 6.10.</p> <p>כללי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת נספח מניעת מפגעים בשלב העבודות אשר יוגש לאישור היחידה הסביבתית הנספח יכלול תכנית ניהול סביבתית - למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה וייתייחס לכל הפחות לנושאים הסביבתיים הבאים: רעש, איכות אוויר, אחסון חומרים, מיקום וניהול מחנות קבלן, עירום ופינוי פסולת ועודפי עפר</p> <p>2. בקשות להיתרי בניה ביעודים תעשייה ומבני משק ומבנים לגידול בעלי חיים, יידרשו בהגשת פרשה טכנית ונספח למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים לנושאים כגון: ריח, שפכים, רעש, חומרים מסוכנים וכו'. הנספח יכלול פתרונות למטרדים הסביבתיים החזויים. הנספח יועבר לאישור היחידה הסביבתית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יהיה תיאום התאורה הפונה לשטח הפתוח עם רט"ג ואישור היחידה הסביבתית האזורית לתכנית התאורה.</p> <p>רעש</p> <p>4. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור מסמך אקוסטי מול היחידה הסביבתית האזורית.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה במגרשים הפונים לכביש 44 יהיה אישור מסמך אקוסטי מול היחידה הסביבתית האזורית.</p> <p>פסולות</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה כלשהו יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו בדבר אבטחת דרכי טיפול בפסולת באופן שיצמצמו מפגעי ריח, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>זיהום קרקע</p> <p>7. תנאי להוצאת היתר בניה באזור בריכות החימצון המסומנות לפינוי יהיה עריכת סקר קרקע שיאושר על ידי היחידה הסביבתית ואישור היחידה הסביבתית לטיפול הקרקע בהתאם למסקנות הסקר.</p>	

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>שפכים</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה בכל שטח התוכנית יהיה קבלת אישור משרד הבריאות בדבר הסדרת פינוי השפכים מהקיבוץ למכון טיהור שפכים מסודר ומתוכנן לקליטת הספיקה העתידית.</p>	
<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י יועץ מוסמך.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחום תאי השטח ו/או במקומות שסומנו בתשריט ובנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ג. יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. מסדרון אקולוגי - בכל שולי התכנית תישמר רצועה מגוונת בצמחיה מקומית וללא צמחיה פולשנית.</p> <p>שימור וניהול מי נגר ומניעת זיהום קרקע</p> <p>2. יותרו לפחות 20% שטחים חדירים מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>3. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום - מיכל אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>4. מוסכים - פעילות מוסכים תעשה אך ורק בתוך מבנים סגורים כך שיימנע כל זיהום של נגר עילי. משטחי העבודה ינוקזו למפריד שמן לפני חיבורם למערכת הביוב.</p> <p>5. פריקה וטעינה של חומ"ס, בכל כמות שהיא, תבוצע באתרים מקורים ועל משטחים אטומים לחלחול.</p> <p>פסולת</p> <p>6. יוקצו שטחים למרכזי מחזור והפרדה שכונתיים (עבור נייר, זכוכית, קרטון, פסולת אלקטרונית וכו').</p> <p>7. מערך האצירה יאפשר הפרד של פסולת במקור לכמה זרמים ברמת המגרשהבניין ולכל הפחות הפרדה לשלושה זרמים: פסולת רטובה (פריקה ביולוגית), פסולת אריזות ושאריות.</p> <p>שפכים</p> <p>8. שפכי אזורי התעשייה ומבני המשק יוזרמו למערכת איסוף השפכים לאחר קדם טיפול, באם יידרש. מתקני הקדם הנדרשים ימוקמו בתחום שטח המגרש או המתחם. המתקנים יהיו עיליים, מקורים, ויונחו בתוך מאצרה.</p> <p>9. יישמר מרחק של 50 מ' לכל הפחות בין תחנות שאיבה לשפכים לבין מבני מגורים ומבני ציבור.</p> <p>10. יישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכי" לא יחובר לזרם ממקור סניטרי, אלא רק אחרי תהליך קדם טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת ובאופן שלא יפגעו צנרת, מתקנים ומכון טיהור בהתאם להנחיות וחוקי העזר של המועצה האזורית ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>11. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב.</p>	

איכות הסביבה	6.4
<p>12. זרם סניטרי יחובר ישירות למערכת הביוב האזורית.</p> <p>חומ"ס</p> <p>13. בתחומי המגרשים המיועדים למבני משק תותר אחסנת חומ"ס בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו וכל התוספות לחוק וכפוף להגשת סקר סיכונים בהתאם לדרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף.</p> <p>14. במבני המשק תותר הקמה של בתי קירור, לא ייעשה קירור באמצעות גז אמוניה.</p> <p>15. פסולת חומ"ס תרוכז ותפונה לאתר מורשה לטיפול בפסולת מסוכנת.</p>	






בינוי ו/או פיתוח	6.5
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה בכל האזורים יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית יכולה להיות כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תהיה בקנה מידה מתאים על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.</p> <p>ג. 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>ד. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>ה. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ו. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.</p>	



פיתוח תשתית	6.6
<p>בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת קרקעיות, למעט תשתיות קיימות בישוב עד אשר תוחלפנה בתשתיות חדשות תת קרקעיות.</p> <p>א. 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.</p> <p>ג. תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.</p> <p>ד. 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>	



תשתיות	6.7
<p>א. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. לא ייתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום</p>	

	<p>תשתיות</p> <p>6.7</p> <p>תא השטח ויסומן בהיתר הבניה. ז. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית. ח. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p>	
	<p>חשמל</p> <p>6.8</p> <p>א. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים. ב. 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 המשוער 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' ג. 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. ד. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. ה. באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). ו. לאורך הדרכים ובכל האזורים תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות. ז. אין לחברת החשמל מחוז י-ם התנגדות לתכנית. ח. האמור לעיל אינו מהווה אישור להגדלת החיבור הקיים במ"ג. ט. 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 פרודורי הקווים עפ"י חוק. י. 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>	
	<p>שימור</p> <p>6.9</p> <p>1. הגדרות: "מבנה לשימור" - מבנה בעל ערך מיוחד לשימור, ברשימת השימור בתוכנית זו. "מתחם לשימור" - מתחם בעל איכויות היסטוריות ונופיות מיוחדות, עשוי לכלול מבני ציבור. יסומן כמתחם בו חלות הוראות מיוחדות לשימור. מרכיבי המתחם לשימור כוללים את חזיתות המבנים, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט רחוב, המרחב הנופי שבין המבנים, צירי תנועה, כיווני מבט ומפתחי נוף, מרחב פתוח ללא גדרות בשפה הנופית המאפיינת את המרחב הקיבוצי.</p>	

"מכלול נופי לשימור" - מכלול בעל איכויות נופיות מיוחדות בתוך ישוב או אזור כפרי.
 "תיק תיעוד" - תיק תיעוד מלא כהגדרתו במסמך הנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא "תיעוד
 מקדים ותיק תיעוד", מתאריך 4/3/2008, יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור.

2. רשימת מתחמים ואתרים לשימור:

א. המתחמים בעלי ערכים לשימור בגבולות התכנית:

- מתחם לב הקיבוץ, אזור מבני הציבור והקהילה, מתחם נופי והיסטורי לשימור
 - מתחם הקיבוץ הראשון (הקיבוץ הישן)

ב. אתרים היסטוריים בגבולות התכנית:

שימור א' שימור ללא תוספות (מיספור על פי המיספור בתשריט)

10- בתי אבן ("בתי טוביאנסקי")

14- קבר שיח' זאיד

שימור ב' שימור המבנה; מיצוי זכויות בניה באגף נפרד או בקונטור הקיים על פי ממצאי תיק
 תיעוד (מיספור על פי המיספור בתשריט)

3- המועדון

4 - חדר אוכל והמזכירות

5-סילו

11 -בית אבן

12 -בית אבן

13-מקלט

6- בתי הטבק

7- הצריף הירוק

8ב' - חדר חשמל

8ג- מחסן נשק

3. הוראות

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

1. לא תותר הריסת מבנה לשימור.

2. תנאי לכל עבודה במבנה עריכת תיק תיעוד.

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

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

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

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



שימור	6.9
<p>7. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור.</p> <p>8. מבנה לשימור יוכל לשמש לכל השימושים על פי ייעוד האזור בו הוא נמצא.</p> <p>9. מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו קרובה (צמחיה, שבילים, פיתוח שטח וגדרות).</p> <p>מרכיבים אלו יתועדו בתיק התיעוד וישולבו בשימור המבנה ההיסטורי.</p> <p>10. יש לשמור על שלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.</p> <p>11. יש לשמור על מאפייני ופרטי מבנה לשימור, כגון חזיתות, פתחים, חומרי גמר מקוריים, פרטי בניין, נגרות ומסגרות.</p> <p>12. לא יותרו תוספות למבנה לשימור בדרגה א', מלבד שיפוץ, תחזוקת הקיים בחומרי גמר מתאימים והתאמה לתקנים.</p> <p>13. יותרו תוספות למבנים לשימור בדרגה ב', בכפוף לממצאים בתיק התיעוד, באגף נפרד.</p> <p>14. תיק תיעוד ייערך ע"י אדריכל בעל נסיון המתמחה בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית / רשות הרישוי.</p> <p>15. יותר שיקום ותחזוקת הקיים. חומרי הגמר יבחרו בהתאם להמלצות תיק התיעוד ואדריכל השימור.</p>	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 76

שימור	6.10
<p>16. אתרים לשימור בדרגה א' - שימור המבנה בפועל יעשה ע"י משמר מוסמך.</p> <p>17. אתרים לשימור בדרגה ב' שימור המבנה בפועל יעשה בהנחיית משמר מוסמך.</p> <p>18. אתרים לשימור בשטחים ציבוריים פתוחים - ישומרו וישולבו בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>19. במתחם לשימור/ מכלול נופי לשימור - הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים במבנה בכל צדדיו בתחום המגרש, וכן תציג את השתלבות התוספת/ שינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם ועם מערך השבילים / דרכים. הפיתוח הנופי יעשה ברוח הפיתוח הנופי הקיבוצי.</p>	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 76

שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.</p>	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 76

שמירה על עצים בוגרים

4. עצים המסומנים לכריתה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.
 - ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
 5. נטיעת עצים חדשים:
 - א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 - ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 - ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:
 - א. נותני צל סוככנים
 - ב. חסכנים במים
 - ג. מאוקלמים
 - תכונות עצים שיש לתעדף:
 - א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
 - ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
 - ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
 - הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
 7. שטחים ציבוריים פתוחים:
 - א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
 - ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
 - ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.
 8. רחבות* ציבוריות פתוחות:
 - א. במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של הקיבוץ יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.
 - חלל ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.
 9. מגרשי חנייה:
 - א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).
 - ב. כל חניון קיבוצי עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.
 10. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:
 - א. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. באזור יער פארק - תאי שטח 911, 913 ובאזור יער נטע אדם - תאי שטח 912, 914 - אסורה בניה בכלל. במידה ותעשה בתאי שטח אלה עבודה כל שהיא, כתנאי להיתר יהיה צורך בסקר עצים ואישור פקיד היערות.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.12</p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח. 1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן 1633/0) "חמיר.ח' אל-י"פ: 1091 עמ' 1457 מיום 18/05/1964: הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכויותיה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</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>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>	<p>6.14</p>
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.15</p>
<p>א. מבנים המיועדים להריסה בתכנית זו, יישארו על כנם כל עוד לא החלה בניה במקום, בהתאם לייעוד בתכנית המוצעת. ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות 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. ג. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר. ד. המבנים להריסה בתא שטח 909 יהרסו עם קבלת היתר בניה למבנים בתא שטח 421, ובכל מצב מבנים אלה יהרסו בתום שלוש שנים מיום אישורה של תכנית זו. ה. מבנים החורגים מקוי בנין ואינם נכנסים למגרשים אחרים, ישארו על כנם.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.16</p>
<p>בתא שטח מספר 423 יעוד תעשייה, לא תותר כל תוספת בניה למבנים ההיסטוריים הקיימים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

<p>6.16 סטיה ניכרת</p> <p>בתא שטח זה. סטיה מהשימושים המופיעים בהוראות אלה, תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>בתא שטח מספר 451 יעוד תיירות (בית טוביאנסקי) אסורה כל תוספת בניה למבנים בקיימים בתא שטחזה. כל שינוי בשימושים המותרים בהוראות אלה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>בתא שטח 909 השארות המבנים הקיימים מעבר לשלוש שנים מיום אישור התכנית תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>השימושים, היקפי הבינוי ומיקום השטחים המוצעים בקרקע החקלאית ובמתקנים ההנדסיים, תא שטח 1003, הינם מחייבים וכל שינוי מהם יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מהווה זיקת הנאה לטובת גישה (כולל תשתיות) לתאי שטח 908, 901 ו-1003 (זיקת הנאה דרומית).</p> <p>תאי שטח 909, 907, 423 (זיקת הנאה דרום מזרח).</p> <p>תא שטח 451 (זיקת הנאה צפונית מזרחית)</p> <p>תאי שטח 1000 (זיקת הנאה צפון)</p> <p>זיקת הנאה ביער נטע אדם (תא שטח 912) כמשמעות המונחים בסעיף 63(8) לחוק וסעיפים 92 ו-93 לחוק המקרקעין יימנע מעבר רציף וחופשי של הולכי רגל ורכב חירום ובטחון.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 הוראות בינוי</p> <p>שימושים אשר הותרו כדין טרם אישור תכנית זו, יוכלו להמשיך להתקיים, אך לא יותרו שינויים בשימושים שהותרו כדין או בבינוי הקיים לאחר אישור תכנית זו. ככל שיופסקו שימושים שהותרו כדין טרם אישור תכנית זו, יותרו בשטח שימושים התואמים את הייעוד לחקלאות בהתאם לתכנית זו.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 ניהול מי נגר</p> <p>ברצועות השטחים הפתוחים תוכן בשלב התכנון לביצוע תכנית אדריכלית הכוללת שילוב של אמצעים להשהיה וריסון הנגר. בין היתר ישולבו אמצעי ריסון כגון צמחיה, תעלות פתוחות ו/או תעלות ירוקות פתוחות המובילות לתעלות המקומיות.</p> <p>בתחום התוכנית סומנו שטחים לניהול נגר. שטחים אלה מיועדים להשהיית גל הנגר. בשלב תכנון מפורט יתוכננו באזור זה אמצעים להשהיית הנגר וחלחול. השטחים יתוכננו כשטחים ירוקים ומונמכים מהסביבה ובאופן שלא יפגע בתפקודם.</p> <p>בהפניית נגר למוצא ניקוז טבעי, יבוצע פיזור של אבן לצורך שיכוך אנרגיה ומניעת מיחתור. שטח וויסות נגר יתוכנן במטרה לקטום את גל הנגר, להשהיית המים ולהחדרה. השטח יתוכנן כך שגובה מים מרבי בעת אירוע גשם 30 ס"מ.</p> <p>לשטח תוכן בשלב התכנון לביצוע תוכנית אדריכלית הכוללת שילוב אמצעי השהייה והחדרה. שטח שימור וניהול הנגר יהיה שטח מגונן בשילוב של דשאים ושיחים.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 שרותי כבאות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ההנחיות בנוגע לקו הממשק בין היער ושטחי הקיבוץ יקבעו בהתאם להנחיות כיבוי אש העדכניות ובתיאום עם רשות הכבאות וק"ל.</p>	<p>6.20</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	909	תנאי להיתר בניה בתא שטח 421 יהיה הריסת הבינוי הקיים בתא שטח 909
2	44	הרחבת חיבור בין דרך מקומית 1 לדרך ראשית ממוש 75% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית וטרם תחילת מימוש ההרחבה, יושלם התיאום מול נת"י.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש כ- 10 שנה מיום אישור התכנית.





נספח לתכנית מס' 151-0626929

בהמשך לסעיף 6.19 – ניהול מי נגר **טבלה 6.1: נפחי ניהול נגר מתוכננים**

נפח ניהול נגר [מ"ק]	שטח [דונם]	תא שטח	מס' / יעוד קרקע	
3,225	10.75	901	קרקע חקלאית	1
1,722	5.74			2
5,700	19			3
2,478	8.26	905		4
4,050	13.5	901		5
498	1.66	901		6
939	3.13	902		7
6,150	20.5	500-526	שצ"פים	
420	1.4	תעלה 1		
280	4 בורות חלחול	507	שטח ציבורי פתוח	
140	2 בורות חלחול	518		
140	4 בורות חלחול	505		
420	6 בורות חלחול	441	ספורט ונופש	
140	2 בורות חלחול	506	שטח ציבורי פתוח	
140	2 בורות חלחול	502		
140	2 בורות חלחול	509		
140	2 בורות חלחול	442	ספורט ונופש	
70	בור חלחול	901	קרקע חקלאית	2
210	3 בורות חלחול	901		5
27,002			סה"כ כולל	

