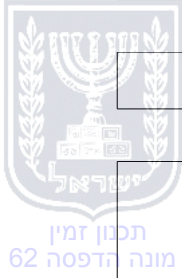


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-0245522

תכנית מתאר שפיים



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי חוף השרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/12/2020

לאשר את התוכנית

05/09/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית משמ/42 (חש) ותכנית חש/13/31א' מהווים תכנון כולל ליישוב, על בסיס תכנון זה, בשנת 2001 השלים הקיבוץ מהלך של אישור תכנית אב ליישוב כולו בשיתוף לשכת התכנון המחוזית והועדה המקומית לתכנון ולבניה, אשר עודכנה בשנת 2005. לצורך יישום תכנית האב, במהלך השנים הוכנו תכניות מתאר מקומיות נקודתיות בתחום קיבוץ שפיים.

לאור הצורך בתכנית כוללת לקיבוץ שפיים, גובשה התכנית הנוכחית על בסיס אותה תכנית האב וללא שינויים בסך שטחי התעסוקה ובזכויות הבניה בתעסוקה, אלא רק בניוד שטחים, זכויות בניה והגדרת זכויות ברורות באזור התיירות בו הזכויות טרם הוגדרו בתכניות הקיימות. עוד מגדירה התכנית את הזכויות בשימושים ובייעודים השונים בקיבוץ לרבות פארק המים.

התכנית קובעת מתחמי מגורים על בסיס מצאי המגורים הקיים והמתוכנן ומגדירה את מספר יח"ד בכל מתחם וזכויות הבניה המותרות לכל יח"ד, באופן שיהווה תשתית עתידית לשיוך דירות לחברים כמקובל בקיבוצים המתחדשים. כמו-כן, התכנית קובעת את מתחמי יחידות הדיור הקטנות (שלא לשיוך).

במסגרת תכנית זו, הוסדר נושא התנועה, חניות, השבילים, רצועות התשתיות והשטחים הפתוחים.

התכנית מגדירה שטחי ציבור פתוחים ובנייני ציבור בהתחשב באוכלוסית היישוב ובראייה כלל מועצתית, בהתאם לפרוגרמות מקובלות.

תכנית זאת באה במקום תכניות מופקדות חש/9/31, חש/מק/29/31, חש/מק/28/31, חש/28/31א. התכנית מאמצת את תכנית חש/28/31 שהוחלט להפקידה ובאה במקום תכנית חש/1/13/31 שהומלצה להפקדה.



תכנון זמין  
הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תכנית מתאר שפיים

שם התכנית

401-0245522

מספר התכנית

841.634 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
	קואורדינאטה X	183600
	קואורדינאטה Y	680500

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ שפיים  
ממזרח דרך מס' 2.  
ממערב היישוב ארסוף, גן לאומי חוף השרון.  
מצפון- שטחי קיבוץ געש.  
מדרום- חלק מגושים 8921 ו-6680.

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

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: שפיים

נפה השרון

### 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
6680	מוסדר	חלק	352, 361	17, 60, 248, 346, 351
6681	מוסדר	חלק	45-51, 119-124, 126-130	114, 197
7706	מוסדר	חלק		116
8931	מוסדר	חלק		30, 33
8935	מוסדר	חלק		47, 51
8936	מוסדר	חלק	2-6, 8-14, 18-22, 24-26, 28-29, 32-70	7, 15-16, 23, 27, 30-31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

## לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
13/12/2007		5749	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/15. הוראות תכנית תתל/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/15
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
09/07/1970	2453	1642		החלפה	חש/10/2
05/07/1979		2549		החלפה	חש/31/2
01/05/1987		3447		החלפה	חש/31/7
05/05/1987		0		החלפה	משמ/42/חש
04/12/1994	925	4265		החלפה	חש/31/13
26/02/1995	2221	4286		החלפה	חש/97
26/04/1999	2924	4744		החלפה	חש/31/13 א
07/09/2004	3941	5327		החלפה	חש/31/17
11/04/2005		5389		החלפה	חש/מק/31/26
30/06/2008	3695	5825		החלפה	חש/מק/31/27

## הערה לטבלה:

התכנית אינה מחליפה תכניות בתחום תאי שטח הנמצאות בתחום "תיחום מתוכניות קודמות" (תאי שטח עם קידומת 5000,6000,7000), התכניות בתחום זה ימשיכו לחול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דני קייזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		דני קייזר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	14/02/2021	דני קייזר	15: 58 14/02/2021	נספח פירוט זכויות בניה לייעוד "מגורים" (תאי שטח 1-31).	כן
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	21/02/2021	ברני גטניו	15: 59 09/03/2021		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 2000		09/03/2021	דני קייזר	09: 45 10/03/2021	נספח בינוי מנחה ויחייב לעניין סימון קווי הבניין שבתאי שטח בייעוד מגורים 1-31	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	22/09/2019	נעם ליבנה	15: 42 28/04/2020	נספח תנועה מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	01/08/2018	נעם ליבנה	16: 37 10/06/2019	נספח תנועה מערכת כבישים ארצית	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	11/02/2019	נעם ליבנה	16: 39 10/06/2019	נספח תנועה- סימון תח"צ	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	7	13/03/2018	דורון קליין	16: 51 09/05/2018	נספח מים וביוב- מלל	לא
תשתיות	מנחה	1: 2000		24/09/2019	דורון קליין	18: 08 25/09/2019	נספח תשתיות ביוב- מערכת ביוב- תנוחה	לא
תשתיות	מנחה	1: 2000		24/09/2019	דורון קליין	18: 09 25/09/2019	נספח תשתיות מים- מערכות מים תנוחה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	6	13/03/2018	דורון קליין	16: 49 09/05/2018	נספח ניקוז- מלל	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000	1	24/09/2019	דורון קליין	18: 10 25/09/2019	נספח תשתיות ניקוז- מערכת ניקוז תנוחה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/01/2021	רועי חידו	11: 08 07/03/2021	נספח בינוי מנחה לבית העלמין	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	2	04/03/2021	רועי חידו	11: 12 07/03/2021	נספח פרוגרמה לבית עלמין	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים מנחה גליון 1 מתוך 2- יחייב לעניין סימון עצים עפ"י הוראות התכנית	15: 35 02/10/2019	ישי רייכמן	24/09/2019	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים מנחה גליון 2 מתוך 2- יחייב לעניין סימון עצים עפ"י הוראות התכנית	15: 35 02/10/2019	ישי רייכמן	24/09/2019	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים- נספח שימור	15: 01 21/05/2020	אבנר אופק	19/05/2019	137	1: 1	רקע	תיעוד ושימור

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חוף השרון	שפיים	(1)		09-9596505	09-9596573	handasa@h of- hasharon.co il
	אחר			קיבוץ שפיים - אגודה שיתופית חקלאית	שפיים	(1)		09-9523030	09-9523515	mazkirut_sh @shefayim. org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שפיים 60990.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ועד מקומי שפיים	שפיים	(1)		09-9523030	09-9523515	mazkirut_sh@shefa yim.org.il
פרטי			קיבוץ שפיים - אגודה שיתופית חקלאית	שפיים	(1)		09-9523030	09-9523515	mazkirut_sh@shefa yim.org.il

(1) כתובת: ד.ג. שפיים 60990.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קייזר		ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר	בני ברק	(1)	30	03-6498810	03-6498820	office@kaiser-arch.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטאמאפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	נעם ליבנה	41280	נעם ליבנה הנדסה בע"מ	חיפה	ברנדייס	3	04-8373763	04-8373764	noam@noameng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דורון קליין	10283321	לביא נטיף- מהנדסים ויועצים בע"מ	נשר	דרך השלום	17	04-8325647	04-8227101	haifa@lavinatif.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונים	ישי רייכמן			גליל ים	(2)		09-9528832		ishai@glilyam.org.il
אדריכל	יועץ	אבנר אופק	107204	אופק אדריכלים	בית זית	(3)	227	02-5465696	02-5332865	office@ofek-architectsm
אדריכל	יועץ	רועי חידו	7667015	אדריכל רועי חידו	שפיים	שפיים		09-9523029		roeechido@gmail.com

(1) כתובת: רחוב ששת הימים 30, מגדל צימפיון קומה 16.

(2) כתובת: קיבוץ גליל ים.

(3) כתובת: הברוש 227.

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ועדת השימור	ועדת השימור בהתאם התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
יח"ד קטנות	יחידת דיור ששטחן העיקרי לא יעלה על 55 מ"ר ואינן נמנות על יחידות המגורים המותרות לפי תמ"א/35.
מתחם לשימור	אזור המסומן בתשריט המועד לשימור בשל צביון אורבני, אדריכלי ונופי מיוחד.
מתחם מגורים	שטח שברובו בייעוד מגורים המוגדר בתשריט בקו מרוסק בצבע אפור הכולל תא שטח למגורים או יותר. ניתן שמתחם מגורים יכלול יעודי שטח נוספים כגון שביל וחניון.
תאי שטח למגורים	תא שטח מהווה חלק ממתחם מגורים ובייעוד מגורים ויכלול שימושים המותרים בסעיף 4.1.1 להלן. כל תא שטח יחולק למגרשים לבנייני מגורים בשטח ממוצע של 3 יח"ד לדונם נטו (למעט מגרשים 29-31 בהם השטח הממוצע הינו כ-4.5 יח"ד לדונם נטו). בקביעת הנטו לא ילקחו בחשבון שטחים ציבוריים בייעוד מגורים [שבילים, חניות ציבוריות, גינות ציבוריות]. חלוקה למגרשים תיעשה עפ"י המותר בחוק התו"ב התשכ"ה 1965 ועל פי כל דין, לרבות בדרך של אישור תשריט חלוקה.
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.

**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 בסיס תכנוני מעודכן וכולל לשטח קיבוץ שפיים, יעודים, שימושי קרקע וזכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד קרקע מ: אזור מגורים, אזור מגורים א', מגורים א' מיוחד, אזור מסחרי, אזור מלאכה ותעשייה, אזור תעשייה, דרך מאושרת, דרך משולבת, שביל, מבנה ציבור, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, אזור מסחר ותעשייה, ספורט תיירות ונופש, בית קברות, שטח לבנייני משק. ל: מגורים, דיור מיוחד, תעסוקה, תעשייה קלה ומלאכה, מתקנים הנדסיים, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, תיירות, קרקע חקלאית, שטח פרטי פתוח, ספורט ונופש, דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת, שביל, חניון, בית קברות, יעוד עפ"י תכנית מאושרת, מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ומשרדים.
- קביעת היקף כולל של 500 יח"ד למגורים ובנוסף יח"ד קטנות, על השימושים והשרותים הנילווים להן לרבות שרותי קהילה, ושטחים פתוחים.
- קביעת היקפי הבנייה ומיקומם של שימושי תעסוקה, משרדים ומסחר, מבני משק, מלונאות, פארק המים וספורט.
- קביעה והסדרת שימושים ותכליות, הוראות בינוי וזכויות בניה.
- תנאים להוצאת היתר בניה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
- קביעת מערך תנועה וחניה לכלל השימושים וכן אירגון מערך השטחים הציבוריים הפתוחים, שבילי הולכי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

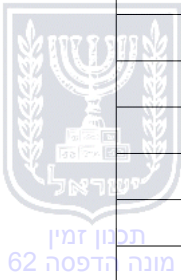
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 31, 6002 - 6012, 7001
דיור מיוחד	50 - 56
תעסוקה	701
תעשייה קלה ומלאכה	750
מתקנים הנדסיים	450
מבני משק	600 - 602
מבנים ומוסדות ציבור	500, 551, 550
תיירות	900
קרקע חקלאית	3000, 3001, 5008, 7002, 7003, 8003
שטח ציבורי פתוח	250, 5251
שטח פרטי פתוח	202 - 208, 210, 213, 215 - 219, 220, 6200, 6208
ספורט ונופש	800, 801, 850
דרך מאושרת	2001, 2005, 2009, 2012, 2014, 2015, 2017, 2026, 2028, 2031, 2033, 2040 - 2042, 2043, 2045, 2047 - 2050, 2051, 5001, 7075, 7076
דרך מוצעת	1002 - 1004, 1006, 1007, 1010, 1028 - 1030, 1032, 1034, 1037 - 1047, 1049, 1050
דרך משולבת	6300, 6301
שביל	300 - 317, 319, 337, 342
חניון	400 - 406, 409, 411, 412, 414 - 417, 419, 422 - 6400, 6408
בית קברות	3200
מסחר ותעסוקה	700
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500 - 505

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דיור מיוחד	52
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	1014, 1016, 1017, 1019, 1020
אתר/מתחם לשימור	חניון	417
אתר/מתחם לשימור	מגורים	13, 28
אתר/מתחם לשימור	שביל	306, 312 - 314, 319 - 321
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	202, 203
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501 - 504
בלוק מבנה לשימור	דיור מיוחד	50, 51
בלוק מבנה לשימור	דרך מוצעת	1014
בלוק מבנה לשימור	ספורט ונופש	801
בלוק מבנה לשימור	שביל	306, 325
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	203
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	504, 505

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	תיירות	900
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	חניון	400
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	קרקע חקלאית	8003
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	700
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	2005
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	700
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	206
גבול מתחם	דרך מאושרת	2005, 2007, 2017, 2019, 2026, 2035
גבול מתחם	דרך מוצעת	1012, 1014, 1016, 1017, 1019 - 1021, 1023, 1025, 1026, 1032, 1034, 1043
גבול מתחם	חניון	401 - 404, 419, 421, 422
גבול מתחם	מגורים	1 - 31
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	450
גבול מתחם	שביל	300 - 305, 307 - 312, 314 - 317, 321 - 328, 330 - 337, 342
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	203
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	504
דרך / מסילה לביטול	בית קברות	3200
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	2017, 2023, 2024, 2026, 2029 - 2031, 2043
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	1015, 1026 - 1028, 1044, 1045
דרך / מסילה לביטול	חניון	400 - 403, 414 - 416, 420, 421
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	600, 601
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	550, 551
דרך / מסילה לביטול	מגורים	1, 2, 4, 8, 11, 16, 17, 30, 31
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	700
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	5008
דרך / מסילה לביטול	שביל	302, 303, 330, 334, 342
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	204 - 207, 220
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	250
דרך / מסילה לביטול	תיירות	900
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	701
דרך / מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	750
הנחיות מיוחדות	שביל	321
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500 - 505
הנחיות מיוחדות ב	ספורט ונופש	800
חניה	דרך מאושרת	2039
להריסה	חניון	404, 416
מבנה לשימור	דיר מיוחד	50 - 52
מבנה לשימור	ספורט ונופש	801



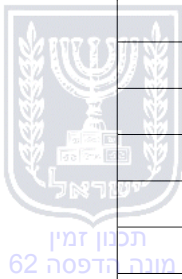
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	203
מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	505, 504
מבנה לשימור	תיירות	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1050
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תיירות	900
שימור נופי	דיוור מיוחד	53, 50
שימור נופי	דרך מוצעת	1019 - 1016
שימור נופי	חניון	417, 416
שימור נופי	מגורים	27 - 25, 7
שימור נופי	שביל	326, 323, 322, 320, 306
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	203, 202
שימור נופי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	505, 504, 501
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	,2036, 2019, 2006, 2005, 2001, ,2051, 2050, 2047 - 2045, 2039 7076, 7075, 5001
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	1030, 1023, 1021, 1003
תיחום מתוכנית קודמת	דרך משולבת	6301, 6300
תיחום מתוכנית קודמת	חניון	6408 - 6400, 421
תיחום מתוכנית קודמת	מבנים ומוסדות ציבור	5000
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים	7001, 6012 - 6002
תיחום מתוכנית קודמת	קרקע חקלאית	7003, 7002, 5008, 3000
תיחום מתוכנית קודמת	שטח פרטי פתוח	6208 - 6200, 214
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	5251, 250

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
30.36	255,504	אזור מגורים
0.27	2,297	אזור מלאכה ותעשייה
4.82	40,595	אזור מסחר ותעשייה
5.25	44,219	אזור תיירות ונופש
1.89	15,895	אזור תעשייה
1.01	8,520	בית קברות
11.52	96,991	דרך מאושרת
1.24	10,406	דרך משולבת
4.42	37,222	מבנה ציבור
12.85	108,123	ספורט תיירות ונופש
11.94	100,483	קרקע חקלאית
9.13	76,832	שטח לבנייני משק
2.14	18,045	שטח פרטי פתוח
3.15	26,504	שטח ציבורי פתוח

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	841,636	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1	8,399.26	בית קברות
1.52	12,810.36	דיור מיוחד
9.73	81,876.12	דרך מאושרת
5.08	42,777.05	דרך מוצעת
1.23	10,391.89	דרך משולבת
5.59	47,020	חניון
3.56	29,937.93	מבני משק
3.56	29,947.97	מבנים ומוסדות ציבור
22.28	187,550	מגורים
4.88	41,085.12	מסחר ותעסוקה
0.03	267.41	מתקנים הנדסיים
13.58	114,264.69	ספורט ונופש
9.07	76,305.49	קרקע חקלאית
3.07	25,840.42	שביל
4.37	36,743.34	שטח פרטי פתוח
0.58	4,891.35	שטח ציבורי פתוח
3.73	31,366.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5.32	44,797.42	תיירות
1.34	11,260.8	תעסוקה
0.49	4,101.49	תעשייה קלה ומלאכה
100	841,634.29	סה"כ





## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושימושים נלווים להם כגון, משרד לבעל הבית, מחסן ביתי, פרגולות ושטחי גינון.</p> <p>2. שבילים ומדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי וספורט.</p> <p>4. דרכי שירות וכן דרכי גישה לרכב חירום ורכב תפעולי.</p> <p>5. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת קרקעיות.</p> <p>6. מתקנים טכניים, מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים ציבוריים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. התכנית קובעת מתחמי בינוי למגורים בתוכם כלולים תאי שטח עבור מגורים הכוללים מספר יח"ד מותרות לכל תא שטח.</p> <p>2. היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה בכפוף להכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם או לחלק ממנו כמפורט בסעיף 6.1 להלן.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותרו 2 קומות מעל מפלס הכניסה ומעליהן קומת גג. ומתחת למפלס הכניסה תותר קומת מרתף אחת.</p> <p>2. קווי בניין כמסומן בנספח הבינוי..</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>תיחום מתוכנית קודמת</b></p> <p>תאי שטח 7001 ו- 6012-6002 בייעוד מגורים תאי שטח אילו כפופים לקבוע בתכניות מאושרות שבתחומם עפ"י המותר לפי כל דין ו/או היתר. תכנית זו אינה משנה את המאושר והמותר בתחומן עפ"י כל דין ו/או היתר.</p>
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים- יח"ד קטנות עבור דיוור זמני ושימושים נלווים להם כגון מחסן ביתי, פרגולות ושטחי גינון.</p> <p>2. שבילים ומדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי.</p> <p>4. דרכי שירות וכן דרכי גישה לרכב חירום ורכב תפעולי.</p> <p>5. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת קרקעיות.</p> <p>6. מרחבים מוגנים ציבוריים.</p> <p>7. מתקנים טכניים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. התכנית קובעת תאי שטח עבור יחידות דיוור קטנות בהם נקבעו מס' יח"ד קטנות מותרות בכל תא שטח.</p>

<p><b>4.2 דיור מיוחד</b></p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח בדיור מיוחד יהיה הכנת תכנית בינוי לכל תא שטח או חלק ממנו אשר תכלול עקרונות הבינוי לאותו מגרש בו מבוקש היתר הבניה כאמור בסעיף 6.1 להלן.</p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.3 מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p> <p>1. מסחר, לרבות חנויות, מסעדות ובתי קפה ואזורי ישיבה צמודים להם.                  2. תעסוקה הכוללת שימושים כגון משרדים, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אולמות תצוגה, תעשייה קלה, מסגריות, אחסנה, מרפאות, סדנאות, כיתות לימוד, אולמי אירועים, אולפני תקשורת, מרכזי שירות, חוות שרתים, פעלטונים, משחקיות, חממות טכנולוגיות, תחנת תדלוק ושירותי רכב. מתקנים לאיסוף אשפה.                  3. שטחים נלווים לשימושים לעיל.                  4. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי.                  5. חניה ודרכי שירות. קיום ירידים יומיים על בסיס עסקי-דוכנים פריקים (ללא פגיעה בתקן החניה).                  6. תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>א זכויות בניה כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p>	<p>א</p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותרו 4 קומות ומעליהן קומת גג עבור מתקנים טכניים. מתחת למפלס הכניסה תותר קומת מרתף.                  2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.</p>	<p>ב</p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תחנת התדלוק (ממוקמת במרכז הרדיוס "מגבלות בניה" בתשריט מצב מוצע):                  1. תחנה זו מסווגת כתחנה דרגה ג' בהתאם לאמור בסעיף 6.4 להוראות תמ"א 18 שינוי 4.                  2. הרדיוסים המסומנים בתשריט התכנית בפולגון של מגבלות בניה מייצגים את מרחקי הבטיחות בהתאם לאמור בסעיף 15.1 להוראות תמ"א 18 שינוי 4.                  3. לא יותרו מרפאות בתחום רדיוס 80 מ' המגבלות מתחנת התדלוק בהתאם לאמור בסעיף 15.1 לתמ"א 18 שינוי 4, על שינוייה ותיקוניה מעת לעת.</p>	<p>ג</p>
<p><b>4.4 תעסוקה</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>1. תעסוקה הכוללת שימושים כגון משרדים, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אולמות תצוגה, תעשייה קלה, מסגריות, אחסנה, מרפאות, סדנאות, כיתות לימוד, אולמי אירועים, אולפני תקשורת, מרכזי שירות, חוות שרתים, פעלטונים, משחקיות, חממות טכנולוגיות, שירותי רכב, מתקנים לאיסוף אשפה.</p>	

4.4	תעסוקה
	2. שטחים נלווים לשימושים לעיל. 3. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי. 4. חניה ודרכי שירות. קיום ירידים יומיים על בסיס עסקי-דוכנים פריקים (ללא פגיעה בתקן החניה). 5. תשתיות על קרקעות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.
4.4.2	הוראות
א	<b>הערות לטבלת הזכויות</b> זכויות בניה כמפורט בטבלה בסעיף 5.
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. יותרו 4 קומות ומעליהן קומת גג עבור מתקנים טכניים. 2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית
4.5	מבני משק
4.5.1	שימושים
	1. רפתות, מכון חליבה, מתבן, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, ושאר מבנים ומתקנים ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור ומבנים לגידולים חקלאיים. 2. מבני משק לרבות למטרת אכסון בעלי חיים מכל הסוגים, בתי צמיחה, תחנת הסגר, מדגריה ואחסון. 3. בתי בד, בתי אריזה, מיון תוצרת חקלאית, עיבוד תוצרת חקלאית, קומפוסט, מרכז מזון לחי, חממות ומשתלות. 4. משק חי, חוות ניסויים וטיפוח, מעבדות לחי ולצומח. 5. יקב, בית בד ומבשלת בירה. 6. כל המותר בשטח חקלאי. 7. כל השימושים הנלווים לני"ל הנדרשים לצורך התפקוד השוטף של השימוש, לרבות מתקני תשתית, קווי תשתית, חניות, מחסנים וכיו"ב.
4.5.2	הוראות
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> 1. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש עבור מבני משק יהיה הכנת תכנית בינוי לכל המגרש או לחלק ממנו, אשר תכלול עקרונות הבינוי לאותו מגרש בו מבוקש היתר הבניה כאמור בסעיף 6.1 להלן. 2. השימושים יעמדו בדרישות התכנוניות והסביבתיות המבטיחות מניעת מטרדים סביבתיים ועמידה בכל הוראות הדין לעניין איכות הסביבה והנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. 3. תנאי להיתר בניה למבנה חקלאי יהיה תיאום וקבלת אישור היחידה הסביבתית וכן אישור משרד הבריאות ומשרד החקלאות. 4. מבני לולים, רפתות, דירים וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות וסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסיבתיים כולל לולים סגורים. 5. בתחום מגרש 602 לא יותרו שימושים לרפתות ולולים.

<p><b>מבני משק</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> גובה מותר עד 3 קומות ולא יעלה על 15 מ'.</p>	<p>ב</p>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>1. מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, משרדי רשות מקומית ומרפאות. 2. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי. 3. חניה ודרכי שירות. 4. תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי מהנדס הועדה. תכנית זו תכלול העמדת מבנים קביעת מפלסי כניסה קובעת, פיתוח נופי וגנני, נגישות וחניות, סימון חיבור לתשתיות מים ניקוז חשמל ביוב ותקשורת.</p>	<p>א</p>
<p><b>הוראות בינוי</b> 1. יותרו 3 קומות ומעליהן קומת גג חלקית. 2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.</p>	<p>ב</p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט: <b>תיחום מתוכנית קודמת</b> תא שטח 5000 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה כפוף לקבוע בתכניות מאושרות שבתחומו עפ"י המותר לפי כל דין. תכנית זו אינה משנה את המאוסר והמותר בתחום מגרש זה עפ"י כל דין.</p>	<p>ג</p>
<p><b>תיירות</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>1. מבנים לבתי מלון, לקיט ונופש, מתקני תשתית כגון: דרכים, דרכי שירות, מדרכות ושטחי חנייה, משרדים, מטבחים, מתקנים הנדסיים ומתקני תברואה, מתקנים לספורט, נופש ובידור, אולמות הרצאה וכנסים, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, שטחים פתוחים לרבות שרותי עזר הדרושים להפעלת מתקנים אלו. בנייני מגורים לשומרים או שרתים. 2. בית הבראה, ספא, מרכזי הדרכה, חנויות מזכרות וצרכי תיירות. 3. מתקנים ומבני אירועים ושמחות והשטחים הנלווים להם. 4. בנייני מגורים לשומרים ו/או שרתים. 5. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי. 6. דרכים, חניה ודרכי שירות. 7. מקלטים, תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים. 8. מרתפים- יותרו שימושים עיקריים עבור אורחי המלון כגון ספא וחדרי כושר. כמו כן יותרו שטחי שירות כגון חניות, מחסנים ושטחי שירות עבור השימושים המותרים במגרש התיירות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> 1. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש תיירות יהיה הכנת תכנית בינוי למגרש או לחלק ממנו</p>	<p>א</p>



4.7	<b>תיירות</b>
	<p>כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה אירועים ושמחות הינו הכנת מסמך סביבתי בנושא מיגון ובידוד אקוסטי לכיוון דרום המלון וכן לכיוון ארסוף. המסמך ומסקנותיו יאושרו על ידי היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. חניות על פי תקן.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לבניין חדש בתחום מגרש התיירות יהיה הגשת תשריט איחוד ו/או חלוקה או תכנית איחוד ו/או חלוקה עפ"י כל דין.</p> <p>5. המלון יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותרו 3 קומות ומעליהן קומת גג עבור מתקנים טכניים.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>יותר בינוי במרתפים.</p>
4.8	<b>קרקע חקלאית</b>
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שימושים המותרים עפ"י תכניות מאושרות.</p> <p>2. גידולים חקלאיים כגון גידולי שדה ומטעים, לרבות מטעים לייצור חומרי גלם מן הצומח ומטע בהשקיה מוגברת.</p> <p>3. מבנים חקלאיים כגון חממות, משתלות, בתי רשת, בתי צמיחה, לרבות לצרכי לימודי חקלאות. מחסנים לכלי עבודה, חומרים הדרושים לגידולים, מערכות השקיה וסככות לאיסוף תוצרת חקלאית.</p> <p>4. מבנים לאחסון בעלי חיים, בהתאם לכללי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>5. מבנים להדרכה חקלאית.</p> <p>6. דרכי שירות.</p> <p>7. תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. היתר בניה למבנה חקלאי יהיה בכפוף לאישור משרד החקלאות.</p> <p>2. תא שטח 3001 לא יותרו זכויות בניה בתחום תא שטח זה.</p> <p>3. יובהר כי בתא שטח 5008 לא תותר חניה.</p> <p>4. תא שטח 3000 בתחום תא שטח זה לא יותר שימוש של מבנים לאחסון בעלי חיים.</p>
4.9	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון שטחי גינון, בוסתנים, מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי.</p> <p>2. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופנים.</p> <p>3. חניה ודרכי שירות.</p> <p>4. תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p>



<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p><b>ספורט ונופש</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>1. מגרש 800 :</p> <p>א. פארק מים, מגלשות מים, בריכות שחייה, מגרשים ומתקני ספורט ושעשועים מכל הסוגים, לרבות פארק חורפי מקורה וקירוי המתקנים השונים, בריכות לגלשנים, מרכז תחרויות ותצוגות ספורט, מרכז לטיפולים אלטרנטיביים, טיפולי מים (הידרותפיה), ספא ושטחי גינון.</p> <p>ב. בית נבחרות, מתקני טיפול בספורטאים וכיתות הדרכה, אולמות ספורט מגרשים ומתקני אימון וספורט, אולם התעמלות, בריכות שחיה ומתקני ספורט אחרים מכל הסוגים, מתקני גן, שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, שטחי חניה וכד'.</p> <p>ג. בתי ממכר מזון ובתי קפה ושימושים נלווים להם.</p> <p>ד. פארק מוטורי, פארק אתגרי, משחקייה, פארק אקסטרים, פייטנבול, כדורת ושימושים נלווים לו.</p> <p>ה. משרדי הנהלה, מודיעין וביטחון, מלתחות ושירותים, תחזוקה ומחסנים עבור השימושים המפורטים לעיל.</p> <p>ו. דרכים, שבילים, דרכי שירות וחניות.</p> <p>ז. תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ח. לא תותר תוספת שטחי מסחר מעבר לקיים ערב אישורה של תכנית זו.</p> <p>2. מגרש 801, 850 :</p> <p>א. מגרשים ומתקני ספורט ואולם ספורט והשימושים הנלווים להם.</p> <p>ב. בריכת שחייה, חדרי כושר והתעמלות עבור תושבי הקיבוץ והשימושים הנלווים להם.</p> <p>ג. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון שטחי גינון, מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי.</p> <p>ד. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופנים.</p> <p>ה. חניה ודרכי שירות.</p> <p>ו. תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. יותרו 3 קומות ומעליהן קומת גג עבור מתקנים טכניים.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות ב</b></p> <p>לא תותר תוספת זכויות בניה באזור המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב" שבתחום מגרש 800 מעבר לבינוי שאושר בתחום זה כדין ערב אישורה של תכנית זו.</p>	<p>ב</p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הועדה המקומית רשאית לדרוש כתנאי להוצאת היתר בניה במתחם ספורט ונופש הכנת מסמך סביבתי בנושא מיגון אקוסטי לכיוון דרום המלון ולכיוון ארסוף (עבור תא שטח 800) ולכיוון אזור המגורים ותכליות אחרות בקיבוץ (תאי שטח 801 ו-850). המסמך ומסקנותיו יאושרו על ידי היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>ג</p>

<b>4.10</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה, שבילי אופנים, חניות, שטחי גינון וריצוף, ריהוט רחוב, רצועת תשתיות, מחסומים וביתן לשומר וכיו"ב.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בתחום שטחי דרך הארצית מס' 2 וחלק מדרך השירות ממערב לה שבתחום תתל/15 חלות הוראות תת"ל 15- בשטחים אלו לא תותר כל עבודה ללא תאום ואישור חברת נתיבי ישראל ולא יותרו חיבורים לדרך מהירה מספר 2.
<b>4.12</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה, שבילי אופנים, חניות, שטחי גינון וריצוף, ריהוט רחוב, רצועת תשתיות, מחסומים וביתן לשומר וכיו"ב.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>שביל</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>שבילי הולכי רגל ורוכבי אופנים.</li> <li>שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון שטחי גינון, מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי.</li> <li>חניה ודרכי שירות.</li> <li>תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</li> <li>מחסומים, סככות אופניים</li> </ol>
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.14</b>	<b>חניון</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניות, שטחי גינון, ריצוף, מתקנים הנדסיים וכל השימושים המותרים בייעוד דרך ובייעוד שפ"פ כמפורט בתכנית זו.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	מבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע - יהרסו כתנאי לביצוע החניון.
<b>4.15</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>קברים, מבנה/סככת הספדים, מבני טהרה, משרדי הנהלת בית הקברות, מחסן גינון וחומרי תחזוקת מצבות, אנדרטאות ושימושים הנדרשים עבור בית קברות.</li> <li>שימושים נלווים לשימושים המפורטים לעיל.</li> </ol>





<b>4.15</b>	<b>בית קברות</b>
	<p>3. חניה, חניית אופניים ודרכי שירות.</p> <p>4. תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>5. קרמטוריום.</p>
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.16</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	מתקנים הנדסיים עבור חשמל ותקשורת ומקלט ציבורי.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. יותרו 2 קומות.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.</p>
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>בתשריט התכנית מסומן בתאי שטח 8003 ו-400 סימבול של מתקן הנדסי. ב-2 מיקומים אילו קיימות תחנות שאיבה לביוב אשר תכנית זו אינה פוגעת בהמשך השימוש בהן והמשך פעילותן תותר לאחר אישורה של תכנית זו. בקשות חדשות להיתר בניה עבור תחנות שאיבה יוגשו למשרד הבריאות ולמשרד להגנת הסביבה ויכללו נספח תפעולי הכולל התייחסות למניעת תקלות.</p>
<b>4.17</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מבני ציבור, מסחר וקהילה:</p> <p>א. מזכירות, משרדי ועד, חדר אוכל, מרכז 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 עבור תושבי הקיבוץ בלבד.</p> <p>2. שימושים כגון שטחי גינון, מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי.</p> <p>3. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>4. חניה ודרכי שירות.</p> <p>5. תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p>
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי למגרש או לחלק ממנו בכפוף לאמור בסעיף 6.1 ס"ק 4 להלן.</p> <p>2. סימון ראסטר הנחיות מיוחדות בתשריט התכנית- מגרשים אלו והשימושים בהם כמפורט בסעיף 4.17.1 לעיל ומיועדים עבור צרכי הקיבוץ.</p>
ב	<b>הוראות בינוי</b>



<p align="center"><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.17</b></p>
<p>1. יותרו 3 קומות. 2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.</p>	
<p align="center"><b>תעשייה קלה ומלאכה</b></p>	<p align="center"><b>4.18</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.18.1</b></p>
<p>1. שימושי תעשייה קלה, עתירת ידע, מלאכה, סטודיו, אחסנה ושימושים נלווים להם. 2. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון מצללות. 3. חניה ודרכי שירות. 4. תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.18.2</b></p>
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי למגרש או לחלק ממנו בכפוף לאמור בסעיף 6.1 ס"ק 4 להלן.</p>	
<p align="center"><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>ב זכויות בניה כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p>	
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.19</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.19.1</b></p>
<p>1. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון שטחי גינון, בוסתנים, מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי. 2. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופנים. 3. חניה ודרכי שירות. 4. תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.19.2</b></p>
<p align="center"><b>דרך משולבת</b></p>	<p align="center"><b>4.20</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.20.1</b></p>
<p>תאי שטח 6300-6301 תאי שטח אילו כפופים לקבוע בתכניות מאושרות שבתחומם עפ"י המותר לפי כל דין ו/או היתר. תכנית זו אינה משנה את המאושר והמותר בתחומן עפ"י כל דין.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.20.2</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(8)	(8)	1	9.6	3	50	95980	(5)		) 11700 (4	) 84280 (3	(2)	) 152252 (1	31 - 1		מגורים
(11)	(11)	2	9.6		50	1100				) 1100 (10		1394	50		דיר מיוחד
(11)	(11)	2	9.6		50	1100				) 1100 (10		1606	51		דיר מיוחד
(11)	(11)	2	9.6		50	440				(10) 440		952	52		דיר מיוחד
(11)	(11)	2	9.6		50	440				(10) 440		1132	53		דיר מיוחד
(11)	(11)	2	9.6		50	550				(10) 550		3388	54		דיר מיוחד
(11)	(11)	2	9.6		50	660				(10) 660		2020	55		דיר מיוחד
(11)	(11)	2	9.6		50	880				(10) 880		2319	56		דיר מיוחד
(12)	(12)	3	15		50	1560			360	1200	200	5396	500		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	3	15		50	1950			450	1500	200	2555	501		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	3	15		50	3250			750	2500	200	12298	- 502 503		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	3	15		50	2990			690	2300	200	7142	504		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 62

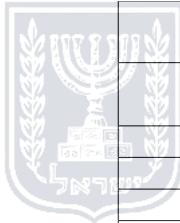


תכנון זמין  
מונה-הדפסה 62

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
(12)	(12)			3	15			2210			510	1700	200	3975	505		מבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	1	(14) 3	3	15			4736 ) (13	80%		485	1615	200	3296	550		מבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	1	(14) 3	3	15			3713 ) (13	80%		330	1110	200	2842	551		מבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	2	(16) 3	3	14		(15) 350	33000	2500	1250	9550	19700		44797	900		תירות
(12)	(12)		(18) 3	3	17			20000			2000	18000		105001	800		ספורט ונופש
(12)	(12)			3	15			2000			500	1500		2304	801		ספורט ונופש
(12)	(12)			3	15			2900			500	2400		6959	850		ספורט ונופש
(12)	(12)	1	(21) 4	4	22			39605 ) (20	6150		11100	22355 ) (19		41085	700		מסחר ותעסוקה
(12)	(12)			4	22			11265			2000	9265 ) (23		11261	701		תעסוקה
(12)	(12)			3	15			12980	1640		2340	9000		13913	600		מבני משק
(12)	(12)			3	15			4000			1000	3000		11084	601		מבני משק
(12)	(12)			3	15			2400			400	2000		4798	602		מבני משק
(12) 3	(12) 3	1		2	8			400		150	(24) 50	(24) 200		267	450		מתקנים הנדסיים
0	0	1		3	15			5710	1640		820	3250		4100	750	תעשייה	תעשייה קלה ומלאכה
(12)	(12)									520	120	400		8399	3200	בית קברות	בית קברות
0	0			1	11			19477				19477 ) (25		47719	3000		קרקע חקלאית
0	0			1	11			976				(26) 976		1952	8003		קרקע חקלאית



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(9)	(9)	31 - 1		מגורים
(12)	(12)	50		דיור מיוחד
(12)	(12)	51		דיור מיוחד
(12)	(12)	52		דיור מיוחד
(12)	(12)	53		דיור מיוחד
(12)	(12)	54		דיור מיוחד
(12)	(12)	55		דיור מיוחד
(12)	(12)	56		דיור מיוחד
(12)	(12)	500		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	501		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	503 - 502		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	504		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	505		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	550		מבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	551		מבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	900		תיירות
(12)	(12)	800		ספורט ונופש
(12)	(12)	801		ספורט ונופש
(12)	(12)	850		ספורט ונופש
(12)	(22)	700		מסחר ותעסוקה
(12)	(22)	701		תעסוקה
(12)	(12)	600		מבני משק
(12)	(12)	601		מבני משק
(12)	(12)	602		מבני משק
(12) 0	(12) 0	450		מתקנים הנדסיים
0	0	750	תעשייה	תעשייה קלה ומלאכה
(12)	(12)	3200	בית קברות	בית קברות
0	0	3000		קרקע חקלאית
0	0	8003		קרקע חקלאית

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:

- גובה מבנה מעל קומת הכניסה הקובעת (מטר) אינו כולל גובה מתקנים על הגג.

- במגרשי התעסוקה והמסחר, התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה עבור השימושים לעומת זכויות הבניה בתוכניות התקיפות.

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

- (1) סה"כ שטח כל תאי השטח בייעוד מגורים (תאי שטח 1-31). לייעוד מגורים (תאי שטח 1-31) מצורפת טבלת פירוט זכויות בניה ומס' יח"ד לפי תאי שטח..
- (2) תאי שטח 1-28: גודל מגרש מינימלי יהיה 220 מ"ר. תאי שטח 29-31: גודל מגרש מינימלי יהיה 200 מ"ר וגודלו המירבי של מגרש לכל יח"ד לא יעלה על 300 מ"ר..
- (3) שטח עיקרי ליח"ד לא יעלה על 200 מ"ר ובנוסף 20 מ"ר חדר יציאה לגג/ עליית גג בגגות משופעים. בסה"כ 220 מ"ר. מתוך שטח זה יותר עד 25 מ"ר עבור משרד לבעלי הבית. בתאי שטח 29-31 בייעוד מגורים יותר שטח עיקרי של 180 מ"ר לכל יח"ד..
- (4) שטח שירות ליח"ד לא יעלה על 30 מ"ר..
- (5) שטח בניה עבור מרתף יותר ויהיו מתוך סך שטחי הבניה המותרים מעל הקרקע. שטח קומת המרתף לא יחרוג משטח קומת הקרקע והכניסה אליו תהיה מתוך מבנה המגורים..
- (6) 390 יח"ד הן סה"כ יח"ד המותרות בתחום ייעוד "מגורים" ובנוסף 110 יח"ד מותרות במגרשים 6012-6002 ו-7001. בסה"כ בתחום התכנית יותר עד 500 יח"ד (לא כולל יח"ד קטנות)..
- (7) 2 קומות מעל מפלס הכניסה ומעליהן תותר קומת גג..
- (8) קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי. מרחק צידי בין בניינים יהיה בהתאם לנספח הבינוי. בבינוי חדש המרחק בין מבנים לא יקטן מ- 6 מ'..
- (9) קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי..
- (10) שטח עיקרי ליח"ד בדיוור מיוחד לא יעלה על 55 מ"ר עיקרי..
- (11) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית. מרחק צידי בין בניינים לא יקטן מ- 5 מ'. בסמכות מהנדס הועדה להקטין המרחקים בין הבניינים..
- (12) קווי הבניין כמסומן בתשריט התכנית..
- (13) כולל את שטחי הבניה המחושבים באחוז מתחת למפלס הכניסה..
- (14) 3 קומות מעל מפלס כניסה ומעליהן קומת גג חלקית..
- (15) 350 חדרי מלון..
- (16) 3 קומות מעל מפלס הכניסה ומעליהן קומת גג חלקית..
- (17) הגובה אינו כולל את גובה מתקני פארק המים ועמודי התאורה..
- (18) לא כולל גובה מתקני פארק המים..
- (19) שטח עיקרי זה יחולק בין השימושים כמפורט להלן: מסחר עד 9,180 מ"ר, משרדים עד 6,000 מ"ר, כל היתר 7,175 מ"ר.
- (20) מתוך שטחים אלו 147 מ"ר לתחנת התדלוק..
- (21) בכל מבנה יותר עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה ומעליהן קומת גג עבור מתקנים טכניים..
- (22) קווי בניין כמסומן בתשריט התכנית. יותר קו בניין 0 בין מגרשים 700 ו-701 וכל זאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במגרשים אלו..
- (23) שטח עיקרי זה יחולק בין השימושים כמפורט להלן: משרדים 4,265 מ"ר, כל היתר 5,000 מ"ר..
- (24) מתקן הנדסי יכול להיות ממוקם מתחת למפלס הכניסה..
- (25) עד שני מחסנים/מבני עזר/טכני בגודל עד 30 מ"ר כ"א, מבנה להדרכה חקלאית עד 50 מ"ר, כל השאר מבנים חקלאיים..
- (26) עד שני מחסנים/מבני עזר/טכני בגודל עד 30 מ"ר כ"א, מבנה להדרכה חקלאית עד 50 מ"ר, כל השאר מבנים חקלאיים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

**6. הוראות נוספות**

6.1	תכנית בינוי
	<p>1. תכנית בינוי תהווה תנאי למתן היתר בניה לכל מתחם מגורים או בכל המגרשים בייעוד 'דיור מיוחד', 'תיירות', 'ספורט ונופש', 'תעסוקה', 'תעשייה קלה ומלאכה', 'מסחר ותעסוקה', 'מבני משק', 'מתקנים הנדסיים', 'מבנים ומוסדות ציבור' ו'מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים' הכל כפי שיפורט להלן.</p> <p>2. תכנית בינוי תכלול העמדת הבניינים, פיתוח, פתרונות חניה ונגישות במקרה של פתרון חניה מחוץ למגרש/מתחם, תצביע תכנית הבינוי על כך.</p> <p>3. תכנית בינוי למתחם מגורים:</p> <p>א. באזורים בהם נקבע בסעיף 4 להוראות התכנית החובה להכין תכנית בינוי, תנאי להיתר בניה בכל מתחם מגורים למבנה החדש הראשון, תהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם או חלק ממנו, אשר תאושר על ידי הועדה המקומית, בנוסף למפורט לעיל תכלול תכנית הבינוי חלוקת תאי שטח בייעוד מגורים למגרשי מגורים בשטח שלא יעלה על 330 מ"ר למגרש ליח"ד ו/או בצפיפות ממוצעת לאותו מתחם שלא תעלה על 3 יח"ד/ דונם נטו. במגרשים 29-31 בייעוד מגורים שטח מגרש ליח"ד לא יפחת מ-200 מ"ר ולא יעלה על 300 מ"ר. יחד עם זאת רשאית הועדה המקומית משיקולים ומטעמים מיוחדים שירשמו בהחלטתה להתיר היתרי בניה טרם הכנת תכנית בינוי ופיתוח וטרם חלוקת תאי שטח למגורים כאמור.</p> <p>ב. נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו מגדיר את כמות היח"ד בכל מתחם והנחייה למיקום אפשרי של יח"ד במתחמי המגורים השונים.</p> <p>ג. התכנית אינה מוסיפה או גורעת יח"ד ממגרשים 7001 ו-6012-6002 בייעוד 'מגורים' (לרבות האמור בסעיף 4.1.2 ג' לעיל) ו-500 יח"ד בתחום התכנית כוללות את יח"ד המאושרות במגרשים אלו. על מגרשים אילו לא יחולו הוראות להכנת תכנית בינוי כאמור בתכנית זו.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה במגרשים בייעוד 'דיור מיוחד', 'תיירות', 'ספורט ונופש', 'תעסוקה', 'תעשייה', 'מסחר ותעסוקה', 'מבני משק', 'מתקנים הנדסיים', 'מבנים ומוסדות ציבור' ו'מבני ציבור ושטחים פתוחים':</p> <p>הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש או חלק ממנו אשר תאושר על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי במגרש בייעוד תיירות (מגרש 900) תתואם עם משרד התיירות. יחד עם זאת רשאית הועדה המקומית משיקולים ומטעמים מיוחדים שירשמו בהחלטתה להתיר היתרי בניה טרם הכנת תכנית בינוי ופיתוח כאמור.</p> <p>5. תכנית הבינוי לתא שטח 800 תועבר לעיון הגובלים ממערב ומדרום לתכנית, לרבות ועד מקומי ארסוף, טרם הדיון בוועדה המקומית.</p> <p>6. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה להגיש לצורך היתר לעבודות פיתוח רק תכנית פיתוח.</p>
6.2	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה כחוק.
6.3	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה למגרשים בהם פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום קרקע הינו הגשת סקר היסטורי ותכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תכנית הדיגום שתיגזר מהסקר ושתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה תנחה להמשך חקירת הקרקע ובמידת הצורך פינוי קרקע מזוהמת לעת קבלת היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי להגשת היתר בניה בתחום מתחמי מגורים H (תאי שטח 29-31) יהיה סיום ביצוע הרחבת מטייש קולחי השרון או פתרון אחר לאישור משרד הבריאות.</p>



סביבה ונוף	6.3
	<p>4. שפכים:</p> <p>א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של קיבוץ שפיים.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>5. פסולת:</p> <p>א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>ב. יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות ולסוגיה ובתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>6. פסולת חקלאית:</p> <p>א. איסוף הפסולת החקלאית המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> <p>ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>ד. תכנון מתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>7. פסולת בניין:</p> <p>א. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור, כנ"ל לגבי חומרי בניין שאינם משמים עוד את ייעודם המקורי.</p> <p>ב. פסולת הבניין תפונה לאתר למחזור פסולת בניין המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. ניקוז וחלחול מי נגר:</p> <p>א. תכנון מערכות הניקוז בתחום התכנית יהיו באישור רשות הניקוז.</p> <p>ב. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר כדון חצץ, חלוקים וכדו'. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 34/ ב' / 4.</p> <p>9. ככל שתוגש בקשה להיתר בניה לשימושים של רפתות ולולים במגרשים הסמוכים למגורים, יש לוודא שמירה על מרחקים שנקבעו עבור צמצום מטרדים סביבתיים כתוצאה משימושים אלו.</p> <p>10. תמ"א 15 ב' אזור סיכון ציפורים ב' (בכפוף לאמור בתמ"א 15 ב' כל עוד תהיה תקפה):</p> <p>א. לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע לשימוש של מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p> <p>ב. ניתן יהיה להתיר בניה ושימוש קרקע עבור מתקן לסילוק פסולת ואשפה אורגנית, בכפוף לקביעת אמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה.</p>
תנועה	6.4
<p>תנועה וחניה</p> <p>1. לעת הבקשה להיתר בניה במגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וכן ביעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" יוסדרו חניות אופניים.</p>	

תנועה	6.4
	<p>2. לעת הבקשה להיתר בניה למגורים - מקומות החניה עבור המגורים יהיו בתחום מקבצי החניה עפ"י עקרונות נספח התנועה ולא יוסדרו בתחום מגרשי המגורים, למעט חריגים (כגון נגישות עבור בעלי מוגבלויות) לאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. לא תותר התחברות ממערב לדרך השירות של דרך מס' 2 אלא לפי העקרונות המוצגים בנספח התנועה של תכנית זו.</p> <p>4. מגרשים בייעוד דרך וחניות מיועדים להפקעה וירשמו על שם המועצה האזורית.</p>
שמירה על עצים בוגרים	6.5
	<p>1. התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל הנחיות לגבי עצים בוגרים בחלק מתחום התכנית.</p> <p>2. עצים לשימור - עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>3. עצים להעתקה לעת הבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות לתאם מול פקיד היערות או הגורם המוסמך לעניין זה.</p> <p>4. עצים לכריתה- בעת הבקשה להיתר בניה יש לתאם כריתה עם פקיד היערות או הגורם המוסמך לעניין זה.</p> <p>5. הוראות גמישות - במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הבקשה להיתר בניה ולא יותר מ-10% מכלל העצים הבוגרים בתכנית, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית לאחר תיאום עם פקיד היערות או הגורם המוסמך בעירייה לעניין זה. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>
הנחיות מיוחדות	6.6
	<p>הוראות מעבר:</p> <p>כל שימוש במבנה או בקרקע שהיה מותר ערב אישורה של תכנית זאת יראוהו כשימוש חורג שהותר לתקופה שאינה קצובה, אולם בכל מגרש ומגרש עם מימושו על-פי תכנית זאת ייקבעו בהיתר התנאים להפסקת השימוש החורג בו.</p> <p>כל בנין בהיתר ערב אישורה של תכנית זאת, אשר חורג מהוראות הבניה הקבועות בה, יראוהו כבנין חורג שהותר לתקופה שאינה קצובה. ניתן לתחזק מבנים אלה כל עוד לא נקבעו כאמור התנאים להפסקת השימוש בהם.</p>
שימור	6.7
	<p>התכנית כוללת הוראות שימור ותיק תיעוד מקדים מתחמי המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. להלן הוראות השימור החלות בתחום התכנית בכפוף למסומן בתשריט:</p> <p>1. אתרים לשימור א' -</p> <p>א. להלן רשימת האתרים לשימור א':</p> <p>מס' 1A- מגדל המים.</p> <p>מס' 2A- הסנדלריה.</p> <p>מס' 3A- עמדת ההגנה.</p> <p>מס' 4A- באר א'.</p> <p>ב. לא תותר הריסת אתר לשימור. הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, בכפוף להמלצת ועדת השימור המקומית ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.</p> <p>ג. יוכן תיק תיעוד לעת הכנת היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י מהנדס הועדה או מי מטעמו לאחר קבלת המלצת וועדת השימור.</p>



ד. בבניינים אלה לא תותר כל תוספת בניה, בחלק החיצוני של הבנין [תותרנה גלריות פנימיות לפי הצורך] ולא יותרו כל שינויים בחזיתותיהם המקוריות, שינוי חיפויים מקוריים או כל אלמנט אשר עשוי לפגוע בצורה ובפרופורציה שלהם.

ה. שיפוצים בבניינים אלה יחייבו שימור מלא של כל האלמנטים האדריכליים הקיימים המקוריים כגון: סורגים, דלתות חיצוניות, חלונות, שערים, גדרות וכדומה.

ו. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד מועדת השימור של הרשות מקומית.

ז. לא יינתן היתר בניה ביחס למבנים לעיל, אלא לאחר תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס מונה הדפסה 62 תכנון זמין

הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.

2. אתרים לשימור ב' -

א. להלן רשימת המבנים לשימור ב' הכולל תוספות בניה:

מס' 1B - חדר האוכל.

מס' B2- גן הילדים הראשון.

מס' B3- בית הביטחון.

מס' B4- בית הסוכנות (מבנה המגורים הראשון).

מס' B5- אולם הספורט.

ב. לא תותר הריסה אתר לשימור. הוועדה המקומית רשאית להתיר חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, בכפוף להמלצת ועדת השימור ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.

ג. יוכן תיק תיעוד למבנה לעת הכנת היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, לאחר קבלת המלצת וועדת השימור.

ד. בבניינים אלה תוספות בניה ו/או שינויים בצורתם החיצונית והקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו יותרו בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ועדת השימור. תוספות הבניה אך ורק במיקום בתחום ובגובה שיקבע בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. לא תותר תוספת קומות במבנים אלו [המגבלה אינה כוללת חלוקה פנימית המהווה תוספת קומות], מגבלה זאת לא תחול על בית הסוכנות B4.

ה. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד מועדת השימור של הרשות המקומית.

3. אתרים לשימור ג' שימור חלקי / סימלי-

א. להלן רשימת האתרים לשימור ג':

מס' 1C- אמפי שפיים.

מס' 2C בית הארבעה.

מס' C3 ו-C4 מבני הסוכנות (מגורים).

ב. אתרים אלה הינם חלק ממורשת קיבוץ שפיים.

אתר c1 - במסגרת תוכנית ייקבע כי יבוצע ציון ושימור סימלי לאתר זה המיועד להריסה במסגרת שימור אתר עמדת ההגנה A3 ותבחן אפשרות לשילוב האלמנטים הבנויים והנופיים הקיימים בתכנון המוצע, בהתאם לממצאי תיק התיעוד ולהמלצת וועדת השימור.

אתר c2 אשר הבינוי המקורי בו נהרס בשנות ה 90 למאה הקודמת (בית הארבעה)

שימור	6.7
<p>ובמקומו נבנו מבני מגורים. במסגרת תוכנית זו ייקבע כי יבוצע ציון ושימור סימלי לזכר 'בית הארבעה' במרחב הפיסי בו היה קיים במקור.</p> <p>ג. תנאי להגשת היתר בניה/הריסה לאתר המצוין ברשימה זו עריכת תיק תיעוד ל ואישור ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו לאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור (למעט אתר C2 בית הארבעה).</p> <p>ד. באתרים אלה תותר בניה חדשה אך ורק במיקום בתחום ובגובה שיקבע בתאום ואישור עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו לאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור.</p> <p>4. אתרים/מתחמים נופיים לשימור כמסומן בתשריט-</p> <p>א. להלן רשימת אתרים/מתחמים נופיים לשימור כמסומן בתשריט:</p> <p>מס' 1D - שדירת עצי הפיקוס.</p> <p>מס' 2D - שדירת עצי הזית.</p> <p>מס' 3D - שדירת עצי האקליפטוס.</p> <p>ב. אתרים ומתחמים אלו מוגדרים כבעלי ערך שימורי.</p> <p>מתחמים אלו יישמרו ויטופחו כחלק מהמרקם הנופי של הישוב.</p> <p>ג. תיאסר עקירת עצים, ללא נטיעה חליפית וכל תכנון לפיתוח שטח בשטחים אלו ייעשה תוך שמירה על המרקם הצומח הקיים.</p> <p>ד. באתרים אלו כל שינוי מרחבי ו/או נופי ייעשה בליווי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו לאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור.</p>	
שימור	6.8
<p>(שימור- המשך סעיף 6.7)</p> <p>5. מתחם לשימור מרקמי ונופי כמסומן בתשריט-</p> <p>א. להלן רשימת המתחמים:</p> <p>4D - מתחם מרכז קיבוץ שפים.</p> <p>ב. מתחם זה מוגדר כבעל ערך שימורי.</p> <p>ג. בקשה להיתר בתחום מתחם לשימור מרקמי ונופי תחייב הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי המפרטת את מרכיבי המתחם, פיתוחו והשתלבות התוספת המוצעת או הבניה החדשה במתחם לשימור על כל מרכיביו ומאפייניו. סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להמלצת וועדת השימור ומהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ד. במתחם זה כל שינוי מרחבי ו/או נופי ייעשה בליווי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו לאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור.</p> <p>6. עוד יחולו על האתרים לשימור א' ו-ב' המצוינים בסעיפים 1 ו-2 לעיל ההוראות הבאות:</p> <p>א. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מאושר בכפוף להמלצת ועדת השימור המקומית ומהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית, בכפוף להמלצת ועדת השימור המקומית ומהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו, להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור.</p> <p>ג. ניתן לממש זכויות בניה שטרם מומשו במגרש במרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p>	



6.8	שימור
	<p>ד. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים וכדו'.</p> <p>ה. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד, ולשם כך יקבע מהנדס הועדה המקומית תנאים בהיתר כגון: חומרי בניה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחיה וכד'.</p> <p>ו. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>ז. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>ח. אתר לשימור יתוחזק על פי התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דיו לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.</p> <p>ט. בקשה להיתר בניה באתר לשימור תכלול:</p> <p>1) תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>2) תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.</p> <p>3) פירוט עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</p> <p>4) הנחיות ביחס לתוספות בניה ותשתיות חיצוניות שיש להרוס.</p> <p>5) הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>6) הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

**נספח טבלת זכויות מגורים (תאי שטח 1-31) - תכנית מתאר מקומית שפיים מס' 401-0245522**

מתחם מגורים בנספח הבינוי	מספר יח"ד	שירות מתחת לכניסה קובעת	שירות מעל כניסה קובעת	עיקרי מעל כניסה קובעת	גודל תא שטח (מ"ר)	תא שטח
G	29		870	6,380	15,768	1
F	6		180	1,320	2,516	2
F	8		240	1,760	3,047	3
F	14		420	3,080	4,836	4
F	18		540	3,960	6,565	5
E	32		960	7,040	12,396	6
E	18		540	3,960	6,484	7
B	8		240	1,760	4,052	8
B	8		240	1,760	3,578	9
B	12		360	2,640	3,912	10
B	10		300	2,200	3,471	11
B	3		90	660	1,075	12
A	5		150	1,100	2,210	13
A	7		210	1,540	2,722	14
A	7		210	1,540	3,249	15
A	4		120	880	1,764	16
A	11		330	2,420	4,725	17
A	19		570	4,180	8,258	18
A	18		540	3,960	7,646	19
A	6		180	1,320	3,354	20
C	15		450	3,300	6,693	21
C	13		390	2,860	5,055	22
C	16		480	3,520	6,986	23
C	12		360	2,640	4,424	24
D	20		600	4,400	6,667	25
D	6		180	1,320	2,590	26
D	19		570	4,180	7,205	27
D	8		240	1,760	2,624	28
H	10		300	1,800	2,205	29
H	18		540	3,240	3,969	30
H	10		300	1,800	2,205	31
	<b>390</b>		<b>11,700</b>	<b>84,280</b>	<b>152,252</b>	<b>סה"כ</b>

הערות לטבלה:

- 390 יח"ד הן סה"כ יח"ד המותרות בתחום ייעוד "מגורים" (תאי שטח 1-31) ובנוסף 110 יח"ד מותרות בתחום מגרשים 6002-6012 ו-7001. בסה"כ בתחום התכנית מותרות עד 500 יח"ד (לא כולל יח"ד קטנות).
- תאי שטח 1-28: גודל מגרש מינימלי לכל יח"ד יהיה 220 מ"ר וגודלו המירבי של המגרש לא יעלה על 330 מ"ר. מגרשים 29-31: גודל מגרש מגורים מינימלי לכל יח"ד יהיה 200 מ"ר וגודלו המירבי של מגרש לכל יח"ד לא יעלה על 300 מ"ר.
- שטח עיקרי ליחידת דיור - גודל מירבי לכל יחידת דיור יהיו 200 מ"ר עיקרי ובנוסף שטח עיקרי בגודל של 20 מ"ר עבור חדר יציאה לגג/עליית גג בגגות משופעים ובסה"כ 220 מ"ר עיקרי ליחידת דיור. בתאי שטח 29-31 גודל שטח עיקרי ליח"ד יהיה 180 מ"ר.
- שטחי שירות ליחידת דיור - לכל יחידת דיור יותר שטח שירות מעל מפלס הכניסה בגודל של 30 מ"ר.
- תותר הקמת מרתפים אשר לא תחרוג משטח קומת הקרקע והכניסה אליה תהיה מתוך מבנה המגורים. שטחי הבניה עבור המרתף יותרו מתוך שטחי הבניה המותרים מעל הקרקע עבור כל יח"ד.
- תאי שטח 7001 ו-6002-2012 ביעוד מגורים - תאי שטח אילו כפופים לקבוע בתכניות מאושרות שבתחומם עפ"י המותר לפי כל דין. תכנית זו אינה משנה את המאושר והמותר בתחומן עפ"י כל דין.

