

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0495317

קיבוץ רמת הכובש

מרכז

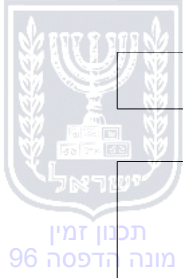
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ רמת הכובש הוקם על קרקעות "ואדי יפו" ב-1932, ע"י חברי קבוצת "הכובש" שעלתה לארץ מוילנה ב-1926. 30 מחבריו וחברותיו מסרו את נפשם על הגנת הנקודה המבודדת עד תום מלחמת השחרור. הישוב מונה כיום כ-850 תושבים, רובם הגדול חברי הקיבוץ וילדיהם ושוכן בין כביש 554 ממערב, דרך המוביל הארצי ממזרח והעיר טירה שמצפון לו.

הקיבוץ מקיים קהילה קואופרטיבית צומחת המקיימת שותפות בין חברה, הבאה לידי ביטוי במערכת ערבות הדדית רחבה, שותפות בנכסים וחיי קהילה יחודיים המתנהלים באופן דמוקרטי. פרנסת הקיבוץ מבוססת על חקלאות, תעשייה וגן אירועים- כולם בניהול ועבודה מקומיים.

בישוב ממוקם ביה"ס האזורי "יחדיו" השייך למוא"ז דרום השרון אשר יועבר ממקומו הנוכחי בתוך הקיבוץ לחלק הדרומי של הישוב.

רמת הכובש אינו מקיים שיוך דירות ובהתאם לכך אין בו חלוקה למגרשי מגורים פרטיים. בקיבוץ מבני ציבור פעילים שמשרתים צרכים קהילתיים מגוונים (במרכזם מערכת חינוך גדולה) וכן שטחים פתוחים ומבנים היסטוריים שהוא משמר ביוזמתו. החניות הן מרכזיות ומאפשרות תנועה חופשית של ילדים ותושבים בכל מרחב המגורים (חצר הקיבוץ).

התכנית המוצעת מגדירה מתחמי מגורים קיימים ועתידיים ומתחמי מגורים ליח"ד קטנות עבור בתי אב צעירים, שתאפשרנה רב דוריות על פי הנחיות מינהל התכנון והגידול הטבעי של האוכלוסיה. שטח התכנון לפיתוח נקבע בהתאמה לתוכניות תקפות והרחבת תחום הבנייה דרומה בהיקף מצומצם לצורך הקמת בית ספר חדש והמשך התחדשות הקיבוץ עד ל-400 יח"ד המותרות לפי תמ"א 35 לוח 2.

פריסת השימושים השונים בתכנית נעשתה תוך התאמה לתנאים הפיזיים של הישוב, מיגבלת המוביל הארצי ממזרח ודרך 554 ממערב מאפשרות שני כיווני התפתחות :

1. התפתחות לכיוון דרום: הקמת בית ספר יסודי חדש בצמוד לשטח הישוב ובהמשך מערבה רצועת מגורים עד לשכונת הלימונים המאושרת.
2. התחדשות כפרית בצד צפון מזרח: שינוי יעוד שטח ממבני משק ליעוד מגורים. שלבי הפיתוח יעשו בתיאום עם המועצה האזורית והועדה המקומית.

בתכנית מסומנים מבנים ומתחמים נופיים לשימור במדרגות שימור שונות שמקבלות ביטוי בנספח השימור ובחוברת ההוראות.

כמו כן מבוקש בתוכנית זו שינוי בקו בניין מדרך 554.



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ רמת הכובש
------------------------	-----------	-----------------

מספר התכנית	417-0495317
-------------	-------------

שטח התכנית	651.200 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג 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	דרום השרון
קואורדינאטה X	194350
קואורדינאטה Y	680400

1.5.2 תיאור מקום

הישוב נמצא מצפון לכפר סבא על דרך 554 מכפר סבא לטירה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: רמת הכובש

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת הכובש			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7581	מוסדר	חלק		13
7582	מוסדר	חלק	3-13	

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 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

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
12/11/2003		284	5236	אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח עפ"י תמ"מ 21/3	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 3 / 21
26/01/2011		2227	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 126 / 13. הוראות תכנית שד/ 126 / 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 126 / 13
19/11/2012		989	6499	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 126 / 14 / א. הוראות תכנית שד/ 126 / 14 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 126 / 14 / א
01/03/1988			3527	תכנית זו משנה את יעודי הקרקע מקצה זכויות בניה ומפרטת הוראות בינוי ופיתוח. כל יתר הוראות תכנית משמ/ 67 / שד ממשיכות לחול.	החלפה	משמ/ 67 / שד
03/03/1983			2900	תכנית תכנית זו משנה את יעודי הקרקע מקצה זכויות בניה ומפרטת הוראות בינוי ופיתוח. כל יתר הוראות תכנית שד/ 126 / 3 / א. ממשיכות לחול.	החלפה	שד/ 126 / 3 / א
14/06/1987			3459	תכנית תכנית זו משנה את יעודי הקרקע מקצה זכויות בניה ומפרטת הוראות בינוי ופיתוח. כל יתר הוראות תכנית שד/ 126 / 5 ממשיכות לחול.	החלפה	שד/ 126 / 5
25/01/2000		2384	4846	תוכנית זו מוסיפה זכויות בניה ומשנה קו בניין לדרך 554	החלפה	שד/ 126 / 5 / א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה לאיתה לוטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		לאה לאיתה לוטן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת סקר עצים	09: 01 17/03/2022	ניר מעוז	17/03/2022	22	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	09: 02 17/03/2022	ניר מעוז	17/03/2022		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים ויעודי קרקע	09: 03 17/03/2022	ניר מעוז	17/03/2022	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	11: 54 12/12/2021	לאה לאיתה לוטן	23/11/2021		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב לנושא מיתחמי המגורים לצורך הגשת היתר בניה	09: 10 28/03/2022	לאה לאיתה לוטן	24/03/2021		1: 2500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 06 28/03/2022	נעם ליבנה	11/10/2021		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח שימור	17: 37 09/08/2020	אדניה עדי חימוביץ	01/07/2020	116		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח נופי סביבתי	12: 46 08/03/2021	אלדד שרוני	29/09/2020	76	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר קרקע היסטורי	11: 43 06/07/2020	אלדד שרוני	01/05/2019	44	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מים	16: 51 24/08/2020	משה רביד	24/08/2020		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	16: 52 24/08/2020	משה רביד	24/08/2020		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית-נספח מים ביוב	16: 52 24/08/2020	משה רביד	24/08/2020	16	1: 1	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	15: 35 24/02/2019	איל שלו	24/02/2019		1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	חוברת ניקוז	15: 35 24/02/2019	איל שלו	24/02/2019	44		מנחה	ניקוז
לא	זכויות בניה מאושרות	17: 45 09/08/2020	לאה לאיתה לוטן	01/07/2020	1	1: 1	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	12: 47 14/11/2018	לאה לאיתה לוטן	12/07/2018	4	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	בינוי בית ספר	11: 57 18/05/2021	אביאל אסף	10/03/2021	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	תשריט עצים בית ספר	09: 03 28/03/2022	תבורי גיא	03/10/2017	1	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בית ספר	09: 04 28/03/2022	תבורי גיא	03/10/2017	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה בית ספר	09: 02 28/03/2022	אלכסנדרה גוסובסקי	28/03/2022	1	1: 1000	מנחה	תנועה

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 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רמת הכובש		קיבוץ רמת הכובש	רמת הכובש	(1)		09-7474494	09-7474433	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ רמת הכובש 44930.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רמת הכובש		קיבוץ רמת הכובש	רמת הכובש	(1)		09-7474494	09-7474433	

(1) כתובת: קיבוץ רמת הכובש 44930.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית 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
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן	101856	אדריכלים אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	114	03-5614891		leita@mochl y-eldar.com
מהנדס	יועץ תחבורה	נעם ליבנה		הנדסה בע"מ	חיפה	(2)	3	04-8373763	04-8373764	noam@noam eng.co.il
אגרונום	יועץ	ניר מעוז		אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	(3)		072-2488436	072-2121780	maozni@gma il.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 96תכנון זמין
מונה הדפסה 96

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ	אדניה עדי חימוביץ		אבן הראשה אדריכלות ושימור	שער העמקים	(4)		04-9839446	04-9839446	adihaimovich@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	משה רביד		ארגון עובדי המים	איל	(5)		09-7903440	09-7903440	iwwa@iwwa.co.il
יועץ הידרולוגי	יועץ	איל שלו		הנדסה אזרחית וסביבתית	בית חנניה	(6)	83	04-6264133		eyal1963@bezeqint.net
יועץ סביבתי	יועץ	אלדד שרוני			נתניה	(7)		09-8854291	09-8854576	esharony@nevision.net.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(8)	3	04-8580355		office@hetz-hazafon.co.il
אדריכל	אדריכל	אביאל אסף	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	(9)		09-7619715		aviel@rmk.co.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	רמת גן	(10)		03-7549954		amavta@amav.net
אגרונום	אגרונום	תמרי גיא		יעוץ ופקוח ירוק בע"מ	תל אביב- יפו	(11)		03-6958120		g_tamari@bezeqint.net

(1) כתובת: דרך בגין 114 תל אביב.

(2) כתובת: רח' ברנדים 3, חיפה.

(3) כתובת: הבוטנים 10 פרדס חנה.

(4) כתובת: אבן הראשה, שער העמקים.

(5) כתובת: קיבוץ איל ד"ן השרון.

(6) כתובת: מושב בית חנניה 83.

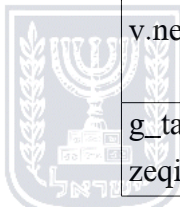
(7) כתובת: רח' האומנות 9, בנין כלנית, א.ת., נתניה..

(8) כתובת: רח' הסדנה 3, פארק התעשייה טירת כרמל.

(9) כתובת: רמת הכובש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

(1) כתובת : דרך בגין 114 תל אביב.

(10) כתובת : הירקון 6.

(11) כתובת : אבן גבירול 72.



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

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
ממונה השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם לשימור	אזור גיאוגרפי מוגדר, כמסומן בתשריט, בו מצויים אתרי מורשת, מרכיבים נופיים ו/או ערכי מורשת אחרים היוצרים מכלול בעל מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור.
שימור נופי	מכלול מרכיבי נוף כגון עצים, שבילים וכדומה, כמסומן בתשריט, הנושא מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור.
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**

תכנון קיבוץ רמת הכובש למלוא קיבולת המגורים המותרת בתמ"א 35, בהתייחס לאופיו השיתופי והקמת בית ספר אזורי ומבני חינוך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי ליעוד מגורים רצועת תשתיות, מבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד קרקע משטח מבני משק ליעוד מגורים ספורט ונופש.
3. שינוי וקביעת קוי בניין.
4. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע ולהקמת בית ספר יסודי.
5. קביעת הוראות למתחם ומבנים לשימור ולמכלולי שימור נופיים

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	9 - 1
דיוור מיוחד	92 - 90
תעשייה	40
מבני משק	66 - 60
מבנים ומוסדות ציבור	200, 33 - 30
שטח ציבורי פתוח	100
שטח פרטי פתוח	110
ספורט ונופש	72 - 70
דרך מאושרת	23 - 20
דרך מוצעת	18 - 10
רצועת תשתיות	82 - 80

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר לאומי	ספורט ונופש	71
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	31, 30
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	5 - 3
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	110
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	100
בלוק מבנה לשימור	מבני משק	61
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	33, 31, 30
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	7 - 3
בלוק מבנה לשימור	ספורט ונופש	72, 71
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	110
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	100
בלוק מבנה לשימור	תעשייה	40
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	23 - 21
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	16, 15, 10
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	30
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	9, 8, 6, 5, 3
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	72
דרך /מסילה לביטול	רצועת תשתיות	81, 80
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	14, 11
הנחיות מיוחדות	מבני משק	62
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	5 - 2
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	100
קו בנין עילי	דרך מוצעת	18, 14
קו בנין עילי	מגורים א'	8, 7
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	11
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבני משק	60

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שימור נופי	מבני משק	61
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	31
שימור נופי	מגורים א'	4
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	110
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני משק	169,264	25.99
אתר לאומי	715	0.11
דרך לביטול	1,413	0.22
דרך מאושרת	28,325	4.35
מבני משק	4,243	0.65
מגורים	265,943	40.84
מגורים בישוב כפרי	41,037	6.30
ספורט ונופש	41,591	6.39
שטח חקלאי	79,074	12.14
תעשייה	19,595	3.01
סה"כ	651,200	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	7,546.69	1.16
דרך מאושרת	14,941.47	2.29
דרך מוצעת	31,576.34	4.85
מבני משק	144,830.39	22.24
מבנים ומוסדות ציבור	23,567.48	3.62
מגורים א'	336,886.11	51.73
ספורט ונופש	49,664.83	7.63
רצועת תשתיות	8,427.18	1.29
שטח פרטי פתוח	2,472.53	0.38
שטח ציבורי פתוח	11,251.45	1.73
תעשייה	20,035.38	3.08
סה"כ	651,199.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>השטח ישמש למגורים בבתיים חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים ו/או משותפים וזאת כדי לאפשר את מימוש הקיבולת המוצעת בתכנית. ולשימושים הנלוים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתקני עזר למגורים כגון: מרחבים מוגנים, תשתיות וכד'. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (כחלק ממבנה המגורים). 3. חניות, דרכים, שבילים, רחבות, ככרות ותחנות הסעה. 4. שטחי גינון, ומתקני משחק. <p>כמו כן, משמש שטח המגורים הקיים בתאי שטח 2-5 למבני קהילה, מבני ציבור, מבני חינוך ומבני תרבות ופנאי לרבות גינון, מחסנים, מתקנים הנדסיים, חדרי טרפו וקווי תשתית, חניות, דרכים, שבילים, רחבות, ככרות ותחנות הסעה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>שימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר בניה ושינויים טופוגרפיים במרחק של פחות מ-10 מ' ממגדל המים אתר מס 4 לשימור. 2. על אתרים לשימור יחולו הוראות סעיפים 6.8-6.9 להלן.
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>באזורים המסומנים בהנחיות מיוחדות בתאי שטח 2-5 תותר בניה חדשה בהיקף של עד 15 יחידות מגורים בטרם הקמת תחנת שאיבה חדשה.</p>
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>השטח ישמש למגורים:</p> <p>תאי שטח 90-92 מיועדים ליחידות קטנות שגודלן המירבי לא יעלה על 55 מ"ר ליחידה ולשטחי גינון, שבילים ומדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>תאי שטח 30-33 ישמש למבני ציבור וקהילה בקיבוץ.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני חינוך, בתי תינוקות גנים, בתי ילדים ונוער לחינוך פורמלי ובלתי פורמלי 2. מבני ציבור וקהילה ושירותים קהילתיים. 3. מבני בריאות וסיעוד לקהילה בקיבוץ. 4. מבני תרבות ופנאי ארכיון, ספרייה, אולמות כינוס, מועדונים, חדרי חוגים. 5. מבנים לצרכי דת. 6. מחסנים המשרתים את החברים.



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>7. מתקנים הנדסיים כולל חדרי טרפו וקווי תשתית.</p> <p>8. מקלטים ומרחבים מוגנים.</p> <p>9. דרכים, רחבות, ככרות, חניות, תחנות הסעה ושבילים.</p> <p>10. שטחי גינון ומתקני משחק.</p> <p>11. תא שטח 200 ישמש לבית ספר.</p> <p>השימושים לתא שטח 200: מבנים לצורכי חינוך, אולם ספורט, מתקני ספורט, מזנון, חדר טרנספורמציה.</p> <p>דרכים, חניות, שטחי גינון ושבילים, תשתיות.</p> <p>קירות תומכים, אלמנטי פיתוח, רהוט גן, תאורת חוץ.</p> <p>א. בית הספר ישא אופי מתאים לקיבוץ בו הוא שוכן תוך שמירת הפנייה וקשר אליו.</p> <p>ב. תנתן עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים לבית הספר מתוך הקיבוץ.</p> <p>ג. תותר הקמת פרגולות.</p> <p>ד. תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים על גבי המבנים עפ"י הוראות החוק.</p> <p>ה. סוג התאורה החיצונית והשימוש בה יהיו מונעי זיהום אור.</p>
4.3.2	הוראות
א	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>שטחים אלו אינם מיועדים להפקעה. מלבד תא שטח 200 המיועד לבית ספר, הקרקע עבור בית הספר בתא שטח 200 תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית.</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>על אתרים לשימור יחולו הוראות סעיפים 6.8-6.9 להלן.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>השטח מיועד לגינון ופנאי, חורשות, ריהוט רחוב וגן כולל פרגולות ומיצללות לרבות מעברי תשתיות, מרכיבי בטחון ובטיחות, חניות מגוננות, שבילים ודרכים.</p>
4.4.2	הוראות
א	שימור
	<p>בשטח היעוד נמצאת שדרת הפיקוסים מכלול נופי לשימור מס 7. יש לפעול על פי הוראות השימור בסעיפים 6.8-6.9 להלן.</p>
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים
	<p>השטח מיועד לספורט ונופש.</p> <p>תא שטח 71 ישמש כשימוש משני לגן אירועים על כל מרכיביו.</p> <p>תא שטח 70 יכלול:</p> <p>שטח פתוח אקסטנסיבי.</p> <p>לא יקבעו זכויות בניה בתא שטח זה.</p>



ספורט ונופש	4.5
<p>תא שטח 72 ישמש לספורט ונופש כולל:</p> <p>א. מגרשים ומתקני ספורט.</p> <p>ב. אולם ספורט וחדרי חוגים, מלתחות וחדרי אימון.</p> <p>ג. בריכות שחיה פתוחות ומקורות.</p> <p>ד. מסלולי כושר והליכה</p> <p>ה. מזנון ומתקני שרות נלווים.</p> <p>ו. משרדים.</p> <p>ז. גינות וחורשות, מתקני משחק, סככות צל ופינות ישיבה.</p> <p>ח. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ט. תחנות טרנספורמציה.</p> <p>י. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p> <p>יא. מרכיבי בטחון ובטיחות.</p> <p>יב. שטחי כינוס פתוחים.</p> <p>יג. חניות, דרכים, תחנות הסעה ושבילים.</p>	



הוראות	4.5.2
א	<p>בנין לשימור</p> <p>1. בתא שטח 71 נמצא אתר לשימור מס 3 שהוא אתר לאומי-הפילבוקס. לא תותר בניה חדשה ושינויים טופוגרפיים במרחק של פחות מ-10 מי מהאתר.</p> <p>2. על אתרים לשימור יחולו הוראות סעיפים 6.8-6.9 להלן.</p>
ב	<p>הוראות בנין</p> <p>בתחום קוי בניין מדרך 554 לא תותר כל בניה ו/או חניה, למעט תחנת השאיבה והדרך אליה.</p>



תעשיה	4.6
שימושים	4.6.1
<p>שטח התעשיה יהיה בהתאם לתכנית התקפה בלבד, כך גם הזכויות המותרות בו. ביעוד תעשיה יותרו משרדים נלוים לשימוש העיקרי בלבד.</p>	
הוראות	4.6.2
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. על אתרים לשימור יחולו הוראות סעיפים 6.8-6.9 להלן.</p> <p>2. מימוש תוספת הזכויות תתאפשר ככל ורדיוס המגן (150 מ' מהקידוח) יצומצם או יבוטל ובכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>

מבני משק	4.7
שימושים	4.7.1
<p>תאי שטח 60-65 ישמשו למבני משק כולל:</p> <p>1. מבנים ומתקנים לגידול בעלי-חיים</p> <p>2. בתי צמיחה משתלות וחממות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

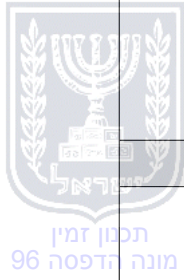


תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

4.7	מבני משק
	<p>3. סככות לכלים חקלאיים</p> <p>4. סככות למזון לבעלי חיים ולאחסון תוצרת חקלאית.</p> <p>5. מתקנים לשמירת מזון לבעלי חיים</p> <p>6. מחסנים וסככות לשימושים חקלאיים לשרות וטיפול בשטחים החקלאיים ולטובת השירות המשקי של הקיבוץ.</p> <p>7. מוסכים ומסגרות לטיפול בכלים חקלאיים וכלי רכב לשרות וטיפול בשטחים החקלאיים ולטובת השרות החקלאי של הקיבוץ.</p> <p>8. מבני מלאכה ומשרדים לפעילויות נגריה, מסגריה, חשמליה, ענף הבניה, אנרגיה, לשימושים חקלאיים ולשירות וטיפול בשטחים החקלאיים ולטובת השירות המשקי של הקיבוץ ולשימור תרבות ומורשת הקיבוץ וההתיישבות.</p> <p>9. מבני שירות לפעילויות האלו כגון מחסנים, משרדים ומיקלטים לשימושים החקלאיים לשירות וטיפול בשטחים החקלאיים ולטובת השירות המשקי של הקיבוץ.</p> <p>10. מבני תשתית ומאצרות ומיתקני אשפה לשימושים החקלאיים ולטובת השירות המשקי של הקיבוץ.</p> <p>11. רחבות שבילים חניות וגינון.</p> <p>12. גדרות ומרכיבי בטחון ובטיחות.</p> <p>13. מבנים לעיבוד מוצרים חקלאיים.</p> <p>14. תא שטח 60 ישמש לגידול בעלי חיים</p> <p>15. תא שטח 65 ישמש לתחנת דלק לצריכה עצמית לפי תמ"א 4/18.</p> <p>"בישוב כפרי באזור המיועד בתכנית למבני משק, לצורך תדלוק רכב שנועד לשרת את המטרות החקלאיות של הישוב"</p> <p>16. שימושים חקלאיים יהיו לטובת השימוש המשקי של הקיבוץ.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>בתחום קוי בניין מדרך 554 לא תותר כל בניה ו/או חניה, למעט תחנת השאיבה והדרך אליה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השימושים יעמדו בדרישות התכנוניות והסביבתיות המבטיחות מניעת מטרדים סביבתיים ועמידה בכל הוראות הדין לעניין איכות הסביבה והנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>2. על אתרים לשימור יחולו הוראות סעיפים 6.8-6.9 להלן.</p> <p>3. תא שטח 62 המסומן בהנחיות מיוחדות של 7.25 דונם ישמש לאחסנה לטובת התעשייה בקיבוץ ויהיה מחוץ לרדיוס המגן ומקידוח מי שתיה.</p>
ג	<p>פעילות חקלאית</p> <p>בתא שטח 60 יותר גידול בעלי חיים על פי הנחיות משרד החקלאות.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעות.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p>



4.8	דרך מאושרת
	<p>ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. פינות ישיבה ומשחק. ה. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים. ו. שערים ומרכיבי בטחון ובטיחות. ז. תחנות הסעה.</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	התאורה שגובלת בכביש ההיקפי תהיה תאורה מונעת זיהום אור.



4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, נוסעי אופניים, לרבות חניות בצידי המסעות. ב. משטחים מרוצפים או סלולים. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. פינות ישיבה ומשחק. ה. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים. ו. שערים ומרכיבי בטחון ובטיחות. ז. תחנות הסעה.</p>
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הוראות בנוגע לתא שטח 200 בית הספר: א. פיתוח הדרך יעשה על פי נספח התנועה של התכנית. ב. הפיתוח יכלול נטיעות עצים לאורך המדרכות במרווחים של כ-8 מ'. ג. ביצוע הדרך יכלול מדרכות שרוחבן לא יפחת מ-3 מ' ושבילי אופניים ע"ח חניות ואי תנועה לאישור מהנדס המועצה. ד. סלילת הדרך כוללת קירות תומכים ומעקות במידת הצורך, מדרכות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים ותאורה.</p>
ב	הוראות בינוי
	בתחום קוי בניין מדרך 554 לא תותר כל בניה ו/או חניה, למעט תחנת השאיבה והדרך אליה.
ג	הוראות פיתוח
	1. התאורה שגובלת בכביש ההיקפי תהיה תאורה מונעת זיהום אור.



4.10	רצועת תשתיות
4.10.1	שימושים
	<p>השטח ישמש לתשתיות. תאי שטח 82-83 ישמשו להקמת תחנת שאיבה ומעבר תשתיות לתחנת השאיבה. תאי שטח 80-81 ישמשו לתשתיות קיימות, חניות ולמעבר תשתיות.</p>

רצועת תשתיות	4.10
הוראות	4.10.2
שטח פרטי פתוח	4.11
שימושים	4.11.1
השטח מיועד לגינון ופנאי, חורשות, ריהוט רחוב וגן כולל פרגולות ומיצללות לרבות מעברי תשתיות, מרכיבי בטחון ובטיחות, חניות מגוננות, שבילים ודרכים.	
הוראות	4.11.2
שימור	א
בשטח היעוד נמצאת גן זלמן (אתר 8 בנספח השימור). יש לפעול על פי הוראות השימור בסעיפים 6.8 - 6.9 להלן.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
3 (4)	3 (4)	1	2	7.5 (3)	248 (2)	45	240			(1) 60	(1) 180			251000	שטח הישוב הקיים	5 - 2	מגורים	מגורים א'
3	3	1	2	10		45	19840			3000	16840			251000	שטח הישוב הקיים	5 - 2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים א'
3 (4)	3 (4)	1	2	7.5 (3)	58 (2)	45	(1) 240			(1) 60	(1) 180			38750	שטח הישוב הקיים-שכונת הלימונים	7	מגורים	מגורים א'
3 (4)	3 (4)	1	2	7.5 (3)	26	45	(1) 240			(1) 60	(1) 180			23175	שטח הישוב הקיים-בית הספר	6	מגורים	מגורים א'
3 (4)	3 (4)	1	2	7.5 (3)	44 (5)	45	(1) 240			(1) 60	(1) 180	350	180	23750		9, 8	מגורים	מגורים א'
3 (4)	3 (4)	1	2	7.5 (3)	24 (5)	45	(1) 240			(1) 60	(1) 180	350	180	9320		1	מגורים	מגורים א'
1	1	1	3	7.5 (3)	100 (6)	60	(1) 55				(1) 55			7546		92 - 90	מגורים	דיר מיוחד
3	3	1	2	10		60	13070		300	3600	9170			8685		33 - 30		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	3	12		50	10450	200	200	2000	(7) 8050			15000	בית ספר	200		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	3	15		70	15000			1500	(8) 13500		1500	20141		40		תעשייה
3	3	1	2	12		27	9480			4210	5250			35145		71		ספורט ונופש
3	3	1	2	12		40	3310			1240	2070			8260		72		ספורט ונופש
3	3	1	1	12		65	53730			14200	39530			98000		60		מבני משק
3	3	1	1	12		65	17170			5400	11770			19100		61		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)			בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי					גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
1	1	1	1	15	70	5250											מבני משק
5	5	1	1	12	65	2400			400	2000							מבני משק
5	5	1	1	12	65	7200			1200	6000							מבני משק
1	1	1	1	6	40	150				150							מבני משק
5	5	1	1	12	65	2800			200	2600							מבני משק
5	5	1	1	5	50	100				100							רצועת תשתיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
3	שטח הישוב הקיים	5 - 2	מגורים	מגורים א'	3	3
5	שטח הישוב הקיים	5 - 2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים א'	5	5
5	שטח הישוב הקיים-שכונת הלימונים	7	מגורים	מגורים א'	5	5
5	שטח הישוב הקיים-בית הספר	6	מגורים	מגורים א'	5	5
5		9, 8	מגורים	מגורים א'	5	5
5		1	מגורים	מגורים א'	5	5
1		92 - 90	מגורים	דזור מיוחד	1	1
3		33 - 30		מבנים ומוסדות ציבור	3	3
5	בית ספר	200		מבנים ומוסדות ציבור	5	5
5		40		תעשייה	5	5
5		71		ספורט ונופש	5	5
5		72		ספורט ונופש	5	5
5		60		מבני משק	5	5
5		61		מבני משק	5	5
1		62		מבני משק	1	1
5		63		מבני משק	5	5
5		64		מבני משק	5	5
1		65		מבני משק	1	1
5		66		מבני משק	5	5
5		82		רצועת תשתיות	5	5

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. מבני הציבור והקהילה הם חלק משטח המגורים הקיים ומהוים ביחד את "חצר הקיבוץ".

ב. תותר העברת שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בסך של עד 15% מהשטחים המאושרים ובלבד שסך השטחים הכללי המאושר-ישמר.

ג. יתאפשר ניווד יחידות מגורים בין תאי שטח 8,9,1 בלבד. הבניה המוצעת תהיה בצפיפות של 5 יח"ד לדונם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ליחידת דיור אחת בלבד ולא לכל תא השטח.

(2) 248 יחידות קבע + 58 המאושרות = 306 מאושרות.

(3) 7.5 בגג שטוח ו-8.5 בגג רעפים..

(4) או 0 במבנה דו משפחתי.

(5) יתאפשר ניוד יחידות מגורים בין תאי שטח 8,9,1 בלבד. הבניה המוצעת תהיה בצפיפות של 5 יח"ד לדונם..

(6) סה"כ 100 יחידות קטנות ב 3 תאי שטח.

(7) יותר שמוש למסחר נלווה שייבנה כחלק ממבנה המוסד בשטח עיקרי שלא יעלה על 50 מ"ר..

(8) בניה של 4520 מ"ר שטחים עיקריים הנוספים מעבר ל-8980 מ"ר שטחים עיקריים המאושרים תתאפשר עם צמצום או ביטול של רדיוס המגן ובכפוף לאישור משרד הבריאות.

(9) אחסנה לטובת המפעל בשטח שאינו כלול ברדיוס המגן ומקידוח מי שתיה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. תנאי להגשת היתר בניה במתחמים בייעוד מגורים, דיור מיוחד, מבני ציבור, תעשייה, מבני משק וספורט ונופש יהיה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם אשר תאושר בוועדה המקומית.
 2. תוכנית בינוי תכלול העמדת מבנים, פיתוח, פתרונות חניה ופתרון למתקני האשפה.
 3. תנאי להיתר בניה למגורים למבנה החדש הראשון במתחם מגורים יהיה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם באישור הוועדה המקומית.
 4. תנאי להיתר בניה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח תידרש לכל בניה חדשה למעט לעבודות הנגשה, מיגון וחיזוק מבנים.
 5. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מגדיר את כמות יח"ד בכל מתחם ומנחה למיקום אפשרי של יח"ד במתחמי המגורים השונים.
 6. במתחם לשימור, אתרים לשימור ומכלולים לשימור נופי תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד מועדת השימור של הרשות מקומית הרלבנטית לפי סעיף 10 לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
 7. על אף כל האמור לעיל ניתן יהיה להגיש לצורך היתר לעבודות פיתוח רק תוכנית פיתוח.
 8. צפיפות המגורים בשטחי הבניה החדשים תאי שטח 1,8,9 לא תפחת מ- 5 יח"ד לדונם נטו.
 9. בינוי ופיתוח לתא שטח 200 בית הספר.
- תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית בק"מ 1:250 והיא תכלול:
- א. מבנים, שמוש למסחר נלווה ומתקנים, מרחקים ביניהם, מידות, מסי' קומות ומפלס הכניסה הקובעת.
 - ב. כניסות, מסעות וחניות לרכב פרטי ולאוטובוסים.
 - ג. מיקום מגרשי ספורט, שבילים ושטחי גינון, מצללות, מתקני אצירת ומיחזור אשפה.
 - ד. פרטי קירות תומכים, גדרות, רהוט גן אופייניים.
 - ה. התחברות לתשתיות מים, ניקוז, ביוב, תאורה ותקשורת.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- 1 באזור מגורים ומבני ציבור יחולו הכללים שלהלן, למעט במבנים לשימור.
- 2 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה מהבאים : גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) או אבן מרובעת בהירה.
- 3 יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים עמידים בתנאי חוץ, כגון : בטון גלוי, מתכת, עץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית.
- 4 תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים, בהתאם להנחיות תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר לכל אזור ואזור.
- 5 שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 40% והם ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד.
- 6 ניקוז של גגות יהיה תמיד אל תחום תא השטח של המבנה ולא אל תאי שטח צמודים .
- 7 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון : מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים .
- 8 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה בצועה או מגולוונת.
- 9 על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.
- מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי מצללות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון : מחצלות קש) בלבד.
- לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.
- 10 קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי

<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית. 11 מבנה נפרד למחסן יאוושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר. המחסן ישתלב בצורה אדריכלית נאותה ויוקם, במידת האפשר, בצמוד למחסן/מחסנים אחרים.</p>	
<p>6.3 עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p>6.4 דרכים וחניות</p>	<p>6.4</p>
<p>א.לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב.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 מוגבלויות) לאישור הוועדה המקומית. ג.החניה עבור תא שטח 200 בית הספר תהיה בתחום המגרשים בהתאם לנספח התנועה ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>6.5 איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. רעש השימושים באזור התעשייה יידרשו לנקוט באמצעים למניעת רעש באופן שכלל מקורות הרעש מכל המפעלים באזור התעשייה יעמדו בדרישות תקנות ה"חוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", כלפי הקולטים הנמצאים באזור המגורים.</p> <p>2. שפכים בתחומי המפעלים תיעשה הפרדה בין שפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים, תמלחות ותשטיפים ממשטחי התפעול. כל זרם יטופל בנפרד ויסולק ליעד פינוי מאושר. שפכים יוזרמו למערכת הביוב הציבורית לאחר קדם טיפול בשטח המפעל ובהתאם לדרישות התקנות וחוקי העזר של המועצה האזורית ו/או תאגיד המים.</p> <p>3 איכות אוויר לא יותרו בכל שטח התוכנית תעשיות ומפעלים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח. מקורות האנרגיה שיוותרו לשימוש הם גז, סולר, חשמל ואנרגיה סולארית. תעשיות בעלות פוטנציאל ליצירת אבק או פליטת מזהמים לאוויר יידרשו בהקמת מערכות לשאיבה וסינון מזהמים מהאוויר מתהליכי הייצור.</p> <p>4. פסולת הפסולת באזורי התעשייה ואזורי תעשייה קלה ומלאכה תמוין לסוגיה: פסולת אורגנית רטובה, פסולת תעשייתית יבשה, פסולת המיועדת למחזור ופסולת רעילה ומסוכנת. כל סוג פסולת ייאסף ויטופל בכלי אצירה נפרדים בתחומי המגרשים. אצירת פסולת אורגנית תהיה במתקנים סגורים ומקורים, עם סידורי שטיפה וקירור לפי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה. אצירת</p>	

פסולת נוזלית ופסולת רעילה תיעשה בכלי אצירה מתאימים ומעל מאצרות אטומות.

5. ניקוז

תיעשה הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז נגר עילי נקי ומערכות ניקוז ואיסוף תשטיפים ממשטחי תפעול ושטחים במפעלים העלולים להיות מזוהמים. הנגר העילי מגוות ינוקז באמצעות מרזבים וצנרת ניקוז תת קרקעית ויסולק אל מערכת הניקוז הציבורית.

6. הגנה על מי תהום -מניעת זיהום

בשימושים בעלי פוטנציאל זיהום כגון תחנת הדלק, לא יבוצע כל בינוי או פיתוח בתא שטח זה אלא לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על כך שלא קיים או נותר זיהום קרקע בשטח זה וזאת לאחר ביצוע חקירת קרקע מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.

7. קרינה

מרחקי בניה ובטיחות הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה משימושים רגישים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים יתואמו ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית המוסמכת.

8. אקוסטיקה

פתרונות אקוסטיים מדריך 554 במידה וידרשו- עלותם לא תהיה על מבצעי הדרך.

9. הוראות להיתרי בניה, טופס 4 ורישיונות עסק

א.ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ב. פסולת בניין

תנאי להיתר בניה סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואיגרות) (טיפול בפסולת הבניין) התשס"ה 2005 אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

ג. תעשייה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

בקשות להיתר בניה ילוו במסמך חוות דעת סביבתית שיוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. המסמך יכלול מידע על הפעילות המבוקשת, חומרי גלם ותהליכי ייצור ויציע אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים בנושאים הבאים: ניקוז, שפכים, פסולת, זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע ומים.

10. בטיחות קרינה:

יש לעמוד בהנחיות למרחקי בניה והבטיחות הנדרשים של המשרד להגנת הסביבה משימושים רגישים מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים לתיאום ואישור היחידה הסביבתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל ו/או מחלק החשמל הרשמי בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

תחנת טרנספורמציה.

1. לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
2. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.
3. תחנת טרנספורמציה תוקם על פי החקיקה הסביבתית הקיימת ומתן היתר בניה יותנה באישור היחידה הסביבתית.
4. מיקום התחנה יקבע שלא בצמוד לפינות משחק או התקהלות. המרחק ממוסד החינוך יהיה על פי המלצות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ולסוג התחנה ובאישור היחידה הסביבתית ומשרד מהנדס המועצה. בקשה להיתר להקמת תחנת טרנספורמציה תכלול את מלוא תא השטח בו תמוקם.

א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	2.00 מ' מהתיל הקיצוני	2.25 מ' מציר הקו
ב. קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד	1.50 מ' מהתיל הקיצוני	1.75 מ' מציר הקו
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	בשטח בנוי	5.00 מ' מהתיל הקיצוני	6.50 מ' מציר הקו
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	בשטח פתוח	5.00 מ' מהתיל הקיצוני	8.50 מ' מציר הקו
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	בשטח בנוי	9.50 מ' מהתיל הקיצוני	13.0 מ' מציר הקו
ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	בשטח פתוח	-	32.0 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: לכיוון שטח בנוי		-	130.0 מ' מציר הקו
ז. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	בשטח פתוח	-	35.0 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו לכיוון שטח בנוי		-	130.0 מ' מציר הקו

<p>6.6</p>	<p>חשמל</p>
<p>מציר הקו</p>	<p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו. כל קוי החשמל החדשים יהיו תת קרקעיים.</p>
<p>6.7</p>	<p>ביו, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביו</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 96</p>
<p>6.8</p>	<p>שימור</p>
<p>1. מתחם לשימור</p> <p>בתחום התכנית מתחם לשימור כמסומן בתשריט. על מתחם זה יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. יישמר האופי, המאפיינים והערכים במתחם לשימור לרבות מרכיבים כגון צמחייה ועצים, שבילים דרכים צירי מבט ומפתחי נוף.</p> <p>ב. תנאי להיתר לעבודות, ובכלל זה עבודות חפירה, פיתוח בנייה והריסה, יהיה קבלת המלצת ממונה השימור ו/או וועדת השימור.</p> <p>ג. תנאי להגשת בקשה להיתר לבניה חדשה במתחם יהיה הכנת תיק תעוד למתחם לשימור</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 96</p>

ואישורו ע"י ממונה השימור.

2. אתרים לשימור:

בתחום התכנית אתרים לשימור כמסומן בתשריט. רשימת האתרים לשימור וסיווגם:

אתר מס 1 חדר אוכל - תא שטח 30 - לשימור

אתר מס 2. בית יד למגינים - תא שטח 33 - לשימור

אתר מס 3. עמדת הפילבוקס - תא שטח 71 - לשימור מחמיר

אתר מס 4. מגדל המים - תא שטח 3 - לשימור מחמיר

אתר מס 5. האסם - תא שטח 40 - לשימור מחמיר

אתר מס 7. שדרת הפיקוסים - תא שטח 100 - לשימור מחמיר

אתר מס 8. גן זלמן - תא שטח 4 - לשימור

1. אתר מס 10. בנייני הסוכנות בתי הביטחון קומותיים משרדי הקיבוץ דואר משרד אורי - תאי

שטח 3-4 - לשימור

אתר מס 13. בית התרבות - תא שטח 31 - לשימור

אתר מס 15. המקלחת הגדולה - תא שטח 4 - לשימור

אתר מס 18. מקלט הבטון בסמוך לשדרת הפיקוסים - תא שטח 4 - לשימור

אתר מס 19. בריכת המים - תא שטח 7 - לשימור

אתר מס 20. רפת א' - תא שטח 61 - לשימור

על האתרים לשימור יחולו ההוראות הבאות:

א. לא תותר הריסת בנין לשימור. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה

שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע תכנון זמין מונה הדפסה 96 בתיק התיעוד.

ב. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד, שיאושר ע"י ממונה השימור לעת הגשת בקשה להיתר בניה או לעת הכנת תכנית מפורטת.

ג. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף ח להלן.

ד. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד. ממונה השימור רשאי לקבוע את אופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה.

ה. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי מונה הדפסה 96 השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם ממונה השימור.

ו. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

ז. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות



שימור	6.8
<p>תוכנית זו על נספחיה.</p> <p>ח. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:</p> <p>(1) תוכניות, חזיתות וחותכים 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) חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</p> <p>(4) הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>(5) הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>(6) הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p>	

שימור	6.9
<p>שימור המשך</p> <p>3. בנוסף על האמור בסעיף 2 לעיל, על אתרים לשימור עם הגבלות מחמירות יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. בבניינים אלה לא תותר כל תוספת בניה, בחלק החיצוני של הבניין (תותרנה גלריות פנימיות לפי הצורך) ולא יותרו כל שינויים בחזיתותיהם המקוריות.</p> <p>ב. הוועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/או וועדת השימור, להתיר שינויים נחוצים להמשך תפקודו של המבנה ובתנאי שאינם פוגמים הערכי השימור.</p> <p>ג. שיפוצים בבניינים אלה יחייבו שימור מלא של כל האלמנטים האדריכליים הקיימים המקוריים כגון: סורגים, דלתות חיצוניות, חלונות, שערים, גדרות וכדומה.</p> <p>4. בנוסף על האמור בסעיף 2 לעיל באתרים לשימור ללא הגבלות מחמירות הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים במבנה לצורך התאמת המבנה לשימושים ולצרכים עכשוויים בכפוף להמלצת ממונה השימור ו/או וועדת השימור ובתנאים הבאים:</p> <p>א. הוועדה שוכנעה שאין בשינויים המבוקשים בכדי לפגוע במטרות השימור.</p> <p>ב. תוספת הבנייה תתחשב באופי המבנה, במיקומו ובאפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>5. אתרים לתיעוד</p> <p>אתר מס 6. המסגריה הישנה - תא שטח 72 - לתיעוד</p> <p>אתר מס 9. שדרת הדקלים הכניסה הישנה - תא שטח 61 - לתיעוד</p> <p>אתר מס 11. בית הילדים הראשון - תא שטח 3 - לתיעוד</p> <p>אתר מס 12. מטבח הילדים - תא שטח 3 - לתיעוד</p> <p>אתר מס 14. בית הקירור - תא שטח 40 - לתיעוד</p> <p>אתר מס 16. הנגריה - תא שטח 3 - לתיעוד</p> <p>אתר מס 17. המכבסה והקיטור - תא שטח 3 - לתיעוד</p> <p>אתר מס 21. באר א' - תא שטח 61 - לתיעוד</p> <p>אתר מס 22. ארכיון - תא שטח 4 - לתיעוד</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



שימור	6.9
<p>אתר מס 23. בית הספר - תא שטח 1 - לתיעוד אתר מס 24. מרפאה - תא שטח 6 - לתיעוד</p> <p>באתרים המסווגים כאתרים לתיעוד יש להכין תיק תעוד כתנאי לכל שינוי מוצע במבנה. התעוד והשינוי המוצע יובאו לקבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית, טרם אישורם ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>6. אתרים לשימור נופי.</p> <p>אתר מס 7. שדרת הפיקוסים - תא שטח 100 - לשימור מחמיר אתר מס 8. גן זלמן - תא שטח 4 - לשימור אתר מס 9. שדרת הדקלים הכניסה הישנה - תא שטח 61 - לתיעוד</p> <p>בתחום התכנית אתרים לשימור נופי כמסומן בתשריט. על אתרים אלה יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. אתרים אלו מוגדרים כבעלי ערך לשימור. מתחמים אלו יישמרו ויטופחו כחלק מהמרקם הנופי של היישוב. וישמרו בהם העצים, הצמחיה, פיתוח השטח, הגדרות וכדומה.</p> <p>ב. על העצים באתרים אלה יחולו הוראות סעיף 6.10 וכל תכנון לפיתוח שטח בשטחים אלו ייעשה תוך שמירה על המרקם הצומח הקיים.</p> <p>ג. באתרים אלו תנאי להיתר לעבודות, ובכלל זה עבודות חפירה, פיתוח, בנייה והריסה, ייעשה בליווי מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ולאחר קבלת חוות דעת ממונה השימור וועדת השימור של הרשות המקומית.</p> <p>ד. לא תותר בניה חדשה בתחום אתר 7 שדרת הפיקוסים</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>1. התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל הנחיות לגבי עצים בוגרים בחלק מתחום התכנית. מעמדו של תשריט הנספח - מחייב.</p> <p>2. עצים לשימור: עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</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. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. הוראות גמישות: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כנץ 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> <p>6. נטיעת עצים חדשים: נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>ופיתוח לכל מתחם.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה באזור התעשייה ומבני המשק יהיה אישור היחידה הסביבתית של דרום השרון.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בסעיפים 6.7, 6.13, 6.15, 6.16 בהוראות התוכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הקמת תחנת שאיבה לביוב שייקבע לגביה יעוד מתקנים הנדסיים ויותרו בה שטחי בניה של עד 100 מ'.</p> <p>5. הקמת תחנת שאיבה חדשה תהיה תנאי לקבלת היתר בניה מעבר ל 15 המבנים המותרים לבניה חדשה /שיפוץ/הוספת ממד"ים, באזורים המסומנים בהנחיות מיוחדות בתאי שטח 2-5.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתחום רדיוסי המגן מקידוח מי שתיה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות נוספות NFA או על סיום פעולות חקירה וטיפול דרישות להמשך ניהול סיכון.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 200</p> <p>א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות איכות הסביבה והגשת מסמך הבדק את השפעתה של קרינה אלקטרו-מגנטית מקווי המתח הנמצאים מדרום לתכנית, באישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. אישור נספח ניקוז וביוב כולל גבהים ותכנון מפורט.</p> <p>ד. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש בית הספר יהיה העתקה בפועל של תחנת השאיבה.</p> <p>ו. השקיה בקולחים בתחום הקו הכחול של התכנית אסורה, ותופסק עם מתן היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפסקת השקיה בקולחים בשטח התכנית.</p> <p>השקייה בקולחים של שטחים הסמוכים לקו הכחול של התכנית יתאפשרו תוך שמירה על מרחקים מינימליים נדרשים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות למרחקים בין שטחים המושקים בקולחים לבין מבני ציבור, ומניעת מצב של חשיפה לחומרי הדברה כתוצאה מפעילות חקלאית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש בית הספר העתקה בפועל של תחנת השאיבה הקיימת.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר אכלוס: פינוי בית הספר "יחדיו" ממקומו הקודם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

הפקעות ו/או רישום	6.12
	היטל השבחה יגבה כחוק.

פיתוח תשתית	6.13
<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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. אישור מהנדס המועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.13</p>
<p>ה. במידה ולא יהיה ניתן להעביר תשתית חדשה בשטחים הציבוריים תותר העברת התשתית בתחומי המירווחים הקבועים כקוי בניין.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>1. בתחומי כל האזורים תהיינה התשתיות תת-קרקעיות במידת האפשר, להוציא האזורים שלהלן: קרקע חקלאית, אזור מבני משק, אזור תעשייה.</p> <p>2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית הנדסיות לרבות ניקוז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין, תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך התקנה, טיפול ותחזוקה של מערכות אלה.</p> <p>3. בתנאים למתן היתר בנייה 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 קווי 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>4. מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.</p> <p>5. תשתיות קיימות באזורים המיועדים לבנייה וכן כל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, תועתקנה למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>6. מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.</p> <p>7. תרנים ואנטנות יותקנו על גגות מבנים בלבד ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע.</p> <p>8. באזורי מבני משק ותעשייה תותר הקמת מתקנים ותרנים על מבנים ועל הקרקע בכפוף למגבלות כמפורט בטבלה בפרק 5 לעיל.</p> <p>9. בכל האזורים לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. הגבלות בניה ושימושים מותרים בקרבת בארות יהיו על פי רדיוסי המגן שנקבעו בתקנות בריאות העם (תקנות קידוח מי שתיה)</p> <p>2. הגבלות בניה סביב תחנת שאיבת שפכים קיימת ומתוכננת יהיו 50 מ' לפחות.</p> <p>3. מרחקים מינימליים בין אזורים המושקים במי קולחין למגורים או מבני חינוך יהיו 80 מ'.</p> <p>4. לא ניתן להקים תחנת דלק בתחום רדיוסי מגן של קידוח מי שתיה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.16</p>
<p>ניהול וניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום</p> <p>1. תכנית מקומית או תכנית מפורטת הכוללת תוספת שטח לבינוי, לרבות דרכים, תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי. התכנית תכלול פתרונות לניהול ושימור נגר כגון: חידור תת-הקרקע, הפנייתו מן השטחים הבנויים לשטחים פתוחים, השקיה, אגירה והפנייתו לנחלים. התכנית תכלול אמצעים והנחיות לצמצום נזקי נגר והצפות כתוצאה מפעולות הבינוי בתכנית, והכל לפי העניין.</p> <p>2. תכנית בשטח נרחב או תכנית שיש בה כדי להשפיע מחוץ לגבולותיה בנושאי נגר עילי, הצפות והשפעה על מי התהום, תחויב בהכנת מסמך ניהול נגר עילי וזאת בהתאם למפורט בנספח ב' 4 "נחיות להכנת מסמך לניהול נגר".</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96

<p>ניהול מי נגר</p> <p>3. מוסד תכנון רשאי לפטור מהגשת מסמך ניהול מי נגר, באחד מהמקרים הבאים: א. תכנית הכוללת הנחיות פרטניות לחלחול מי הנגר בתחום התכנית וזאת על ידי הותרת שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשום המים. ב. תכנית נקודתית שאינה בעלת השפעה מחוץ לגבולותיה. ג. התכנית הינה בשטח הסמוך לשטחים פתוחים אליהם ניתן להפנות את הנגר העילי.</p> <p>4. תכנית החלה בתחום אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי כמסומן בתשריט, תועבר לחוות דעת רשום המים לעניין החדרת נגר עילי למי תהום וקביעת הוראות בתכנית לעניין זה.</p> <p>5. בתחום תכניות מפורטות, שאושרו לפני יום 12.7.2007 החלות באזור רגישות גבוהה מאוד ורגישות גבוהה כמסומן בתשריט, ואשר אינן כוללות הוראות מפורטות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, יבחן מוסד התכנון את הצורך בהצגת פתרון לשימור מים בהתאם למפורט לעיל, טרם החלטתו בדבר היתר בניה.</p> <p>6. תנאי להיתר לצורך בניה בתת-הקרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות חציבה וכל עבודה אחרת בתת-הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו 1955. השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטות לעיל, לתת-הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>7. מסמך לניהול נגר, שהוכן עבור תכנית המשנה את משטר הזרימה העילי הנחל בהתאם לסעיף 96 מונה הדפסה 96</p> <p>8 בפרק נחלים, יהיה כפוף להנחיות המפורטות בסעיף זה.</p>	<p>6.16</p>
<p>קווי בנין</p> <p>קו בניין מתוכנן מדרך 554 לכיוון הישוב יהיה 32 מ' מציר הדרך במקום 55 מ' מציר הדרך שבתכנית המאושרת.</p>	<p>6.17</p>
<p>בניה ירוקה</p> <p>בניית בית הספר תהיה ירוקה בהתאם למדיניות הועדה המקומית ולהנחיות מרחביות שתגובשנה על ידי הועדה המקומית.</p>	<p>6.18</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>תא שטח 200 יופקע וירשם על שם הרשות המקומית, וזאת ככל שלא יוחקר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתא שטח 200 יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.</p>	<p>6.19</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תבוצע תוך 20 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96



תכנון זמין
מונה הדפסה 96