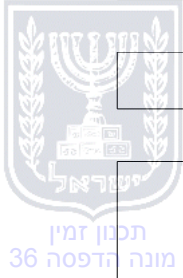


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0773929

קיבוץ גבעת ברנר - איחוד וחלוקה (בר/מק/324/6)



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהמשך לתכנית בר/324 המאושרת. תכנית זו באה להסדיר טבלאות איזון והקצאה באמצעותן ניתן יהיה לבצע רישום פרצלציה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית קיבוץ גבעת ברנר - איחוד וחלוקה (בר/מק/324/6)

ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0773929

1.2 שטח התכנית 568.892 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שורקות
	קואורדינאטה X	181290
	קואורדינאטה Y	641509
1.5.2 תיאור מקום	קיבוץ גבעת ברנר.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: גבעת ברנר

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת ברנר			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2633	מוסדר	חלק	1, 3-5, 7-10, 12-15, 25, 28	6, 11, 16, 18-20, 24, 26-27, 31-33
2634	מוסדר	חלק	1, 3-14, 22-25, 29, 31, 34, 36-39, 45, 47, 52, 54, 56-57	16-18, 32, 35, 40-41, 43
3798	מוסדר	חלק		180
3799	מוסדר	חלק		31, 43, 47, 67, 75
5944	מוסדר	חלק		142
5945	מוסדר	חלק		17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
בר/ 324	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 324 ממשיכות לחול.	7060	6505		18/06/2015
456-0517888	ללא שינוי	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 456-0517888. הוראות תכנית 456-0517888 תחולנה על תכנית זו.	8486	605		28/10/2019
456-0527499	ללא שינוי	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 456-0527499. הוראות תכנית 456-0527499 תחולנה על תכנית זו.	7853	9070		26/06/2018
תממ/ 3 / 21	אישור ע"פ תמ"מ		5236	284		12/11/2003
תמא/ 35	אישור ע"פ תמ"א		5474	1030		27/12/2005
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברנרד גטניו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ברנרד גטניו			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון	09: 32 18/04/2023	אילי סוויד	17/04/2023	10		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך עקרונות שומה	09: 33 18/04/2023	אילי סוויד	17/04/2023	48		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	סיכום מצב בעלי הזכויות	09: 34 18/04/2023	אילי סוויד	17/04/2023	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 01 17/04/2023	ברנרד גטניו	10/04/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
כן	נספח מבנים ומתחמים לשימור	14: 09 26/02/2020	ברנרד גטניו	27/01/2020	1		מחייב	מתחם/מבנה לשימור

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית ברנר	גבעת ברנר			08-9399948		miri@brener.org.il
	פרטי	(2)		קיבוץ גבעת ברנר	גבעת ברנר			08-9443737	08-9413002	yael@gbrener.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית ברנר, קיבוץ גבעת ברנר 60948.

(2) כתובת: קיבוץ גבעת ברנר 60948.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית ברנר	גבעת ברנר	(1)		08-9399948		miri@brener.org.il
פרטי			קיבוץ גבעת ברנר	גבעת ברנר	(2)		08-9443737	08-9413002	yael@gbrener.org.il

(1) כתובת: מועצה אזורית ברנר, קיבוץ גבעת ברנר 60948.

(2) כתובת: קיבוץ גבעת ברנר 60948.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	עורך ראשי	ברנרד גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	orenb@data map.com
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	orenb@data map.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד ושמאי מקרקעין	שמאי	אילי סוויד	679		קרית עקרון	(1)		08-9450083	08-9450085	is@estimate. co.il

(1) כתובת: בניין מרכז בילו סנטר (צומת עקרון) קומה ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית, שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית עפ"י סעיף 62א(א)1

2. שינוי קווי בניין באזור תעשייה בתא שטח 5000 שנקבעו בתכנית בר/324 עפ"י סעיף 62א(א)4

3. הצרחת שטחים בין תאי שטח 369, 371, 706 ביעוד מגורים א' לתאי שטח 1087, 1090 ביעוד שפ"פ תוך שמירה על סך שטחי היעודים לפי סעיף 62א(א)1

4. חלוקת תא שטח 2000 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לשני תאי שטח חדשים: 2000, 2022 ללא שינוי בסך זכויות הבניה המאושרות לפי סעיף 62א(א)1

5. חלוקה תא שטח 2001 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לשני תאי שטח חדשים: 2001, 2023 ללא שינוי בסך זכויות הבניה המאושרות לפי סעיף 62א(א)1

6. חלוקת תא שטח 2010 ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור לשלושה תאי שטח חדשים: 2010, 2014, 2021 ללא שינוי בסך זכויות הבניה המאושרות לפי סעיף 62א(א)1

7. חלוקת תא שטח 2004 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לשני תאי שטח חדשים: 2004, 2024 ללא שינוי בסך זכויות הבניה המאושרות לפי סעיף 62א(א)1

8. שינוי קווי בניין ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 2005, 2018 שנקבעו בתכנית בר/324 עפ"י סעיף 62א(א)4

9. הרחבת דרך מאושרת מתכנית בר/324 בכניסה המזרחית לקיבוץ (תא שטח 9001) עפ"י סעיף 62א(א)2

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1 - 157, 159 - 168, 181, 184 - 209, 211 - 213, 217 - 350, 355 - 360, 363 - 376, 379 - 475, 477 - 493, 495 - 523, 525 - 549, 551 - 553, 565 - 567, 615 - 618, 661 - 673, 687 - 689, 690, 700, 701 - 705, 708, 750, 751	מגורים א'
3000	מסחר
5000C, 5000D, 5000E, 5002, 5003	תעשייה
2051 - 2053	מתקנים הנדסיים
2015	מבני משק
2000 - 2006, 2016, 2018 - 2020, 2022 - 2024	מבנים ומוסדות ציבור
7002	קרקע חקלאית
1046 - 1140	שטח פרטי פתוח
4000, 4002, 4003	ספורט ונופש
8002 - 8059	דרך מאושרת
9001	דרך מוצעת
9000, 9060	דרך משולבת
996 - 1045	שביל
2010, 2014, 2017, 2021	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
6000	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
2007 - 2009, 2011 - 2013	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
8002	דרך מאושרת	בלוק מבנה לשימור
2000, 2023	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
6000	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	בלוק מבנה לשימור
551, 750, 751	מגורים א'	בלוק מבנה לשימור
2010, 2014	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
1069	שטח פרטי פתוח	בלוק מבנה לשימור
2007, 2011 - 2013	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
117 - 122, 750, 751	מגורים א'	הנחיות מיוחדות
1010	שביל	הנחיות מיוחדות
8002, 8006, 8014 - 8022, 8024, 8025, 8032, 8034 - 8038, 8048, 8051, 8052, 8056	דרך מאושרת	חניה
9060	דרך משולבת	חניה
237, 237, 435, 448, 454	מגורים א'	חניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	שביל	1006, 1009, 1014, 1028, 1029, 1034
חניה	שטח פרטי פתוח	1066, 1085
חניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2011
לשימור	דרך מאושרת	8002, 8019, 8036, 8048, 8051
לשימור	דרך משולבת	9000
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	6000
לשימור	מגורים א'	549, 567
לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2014, 2017, 2021
לשימור	שביל	1000, 1019, 1039, 1040
לשימור	שטח פרטי פתוח	1046, 1117, 1138
לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2007 - 2009, 2011 - 2013
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	6000
מבנה להריסה 2	מגורים א'	234 - 236, 489
מבנה להריסה 2	שביל	1004
מבנה להריסה 2	תעשיה	5000D, 5000E
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	6000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	8002 - 8059
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	9000, 9060
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבני משק	2015
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2000 - 2006, 2016, 2018 - 2020, 2022 - 2024
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	6000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1 - 157, 159 - 166, 168 - 181, 184 - 209, 211 - 213, 217 - 219, 334 - 350, 355, 360, 363 - 376, 379 - 477, 493 - 495, 523 - 525, 549 - 551, 553 - 565, 567 - 615, 618, 661, 673 - 687, 689, 690, 700, 701, 705 - 708, 750, 751
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	3000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2010, 2014, 2017, 2021
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	2051 - 2053
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	4000, 4002, 4003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	7002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	996 - 1045
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1046 - 1140
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2007 - 2009, 2011 - 2013
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשיה	5002, 5003, 5000C, 5000D, 5000E

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
10.59	60,258	דרך מאושרת
12.79	72,770	דרך מוצעת
0.64	3,651	דרך משולבת
0.52	2,980	מבני משק
3.63	20,625	מבנים ומוסדות ציבור
2.34	13,337	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
0.29	1,669	מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי
32.01	182,085	מגורים א'
0.63	3,578	מסחר
1.71	9,722	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.12	685	מתקנים הנדסיים
4.70	26,750	ספורט ונופש
3.04	17,277	קרקע חקלאית
10.78	61,319	שביל
8.74	49,724	שטח פרטי פתוח
4.46	25,369	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3.01	17,093	תעשייה
100	568,892	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.38	133,027.34	דרך מאושרת
0.09	522.29	דרך מוצעת
0.64	3,650.75	דרך משולבת
0.52	2,980.41	מבני משק
3.92	22,294.25	מבנים ומוסדות ציבור
2.34	13,337.29	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
32.01	182,084.68	מגורים א'
0.63	3,578.26	מסחר
1.71	9,721.56	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.12	684.46	מתקנים הנדסיים
4.70	26,749.59	ספורט ונופש
2.95	16,755.45	קרקע חקלאית
10.78	61,319.47	שביל
8.74	49,723.51	שטח פרטי פתוח
4.46	25,369.38	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	17,093.14	תעשייה
100	568,891.83	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חנייה לרכב, מתקנים לתאורה, ביטחון ובטיחות.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, מרכזיות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>א. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חנייה לרכב, מתקנים לתאורה, ביטחון ובטיחות.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, מרכזיות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	<p>א. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חנייה לרכב, מתקנים לתאורה, ביטחון ובטיחות.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, מרכזיות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.3.2	הוראות
	שימור
	מתחם לשימור מס' 4 - שדרת הפיקוסים: הוראות שימור ופיתוח כמפורט בסעיף 6.
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	<p>א. שימושים ותכליות על פי התוספת הראשונה לחוק ועל פי תכניות מתאר בתוקף החלות על השטח, לרבות בתי צמיחה ומבנים לטיפול בתוצרת חקלאית.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. מתקני תשתית מעל לקרקע לצורך השימוש החקלאי כגון: שנאים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לתאורה, אצירת גזם.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.4.2	הוראות

4.4	קרקע חקלאית
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>ב. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.</p>



4.5	מגורים א'
------------	------------------

4.5.1	שימושים
	<p>א. יחידת דיור אחת או שתיים לכל תא שטח, בהתאם לפרק 5, טבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>ב. כחלק מכל יחידת דיור, יותר שימוש נוסף אחד בלבד לשימוש הדיירים בתא השטח בלבד כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכדו'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי.</p> <p>ג. תותר הקמת מחסנים במבנים נפרדים, אחד לכל יחידת דיור, בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר למבנה. שטחם של מבנים אלה כלול בשטחי השירות המותרים לתא השטח.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>






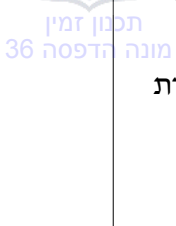

4.5.2	הוראות
-------	---------------

א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם מגורים שלם. תכנית זו תקבע את רום מפלס הכניסה הקובעת לבנין (+0.00).</p> <p>ב. יותר קו בנין צדי 0 (אפס) מ' בין תאי שטח למגורים הגובלים זה בזה, בתנאי שהוא יהיה מחויב בשני תאי השטח הגובלים. (במקרה של בנייה טורית יותר קו בנין צדי 0 מ' בשני צידי תא השטח).</p> <p>ג. אזור מגורים עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>תאי שטח מס' 118, 119, 120, 121, 122, 750, 751, מיועדים בסה"כ ל-38 יחידות מגורים קטנות ששטח כל אחת מהן אינו עולה על 55 מ"ר.</p> <p>יחידות אלו תשמנה לדיור לתקופה מוגבלת המאפשרת פתרונות מגורים שנועדו לשמור על הרצף הבין-דורי בקיבוץ.</p> <p>תאי שטח אלו אינם ניתנים לחלוקה. הזכויות בקרקע תישארנה בידי האגודה השיתופית ולא תהיינה סחירות.</p> <p>היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול את כל תאי השטח הנ"ל.</p> <p>ד. בתאי שטח 264, 363 קיימים מקלטים ציבוריים. בתאי שטח אלה תירשם זיקת הנאה לציבור לגישה ולשימוש במקלט לצורכי התגוננות אזרחית בלבד. ניתן יהיה לבטל את זיקת ההנאה על פי אישור פיקוד העורף בלבד. ניתן יהיה להקים מבנה על פי הוראות תכנית זו גם בצמוד ו/או על גבי שטח המקלט ובתנאי שיתקבל לכך אישור פיקוד העורף.</p> <p>ה. מבנים לשימור מס' 6, 16, 18 - הוראות שימור, בניה ופיתוח כמפורט בסעיף 6.</p>
---	--



4.6	שטח פרטי פתוח
------------	----------------------

4.6.1	שימושים
	<p>א. עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, מקלטים ציבוריים, מיגון ומתקנים כגון: ספסלים, מתקנים לתאורה, מי שתייה, פיסול, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>

	שטח פרטי פתוח	4.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי ודרכי שירות.</p> <p>ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מצללות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, גנראטורים לשעת חירום, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לתאורה, אצירת אשפה וגזם.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ו. במבנים לשימור יותרו כל השימושים כמפורט לעיל וכל שימוש אשר לדעת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה משלים ו/או משרת את השימושים הללו.</p>	
	הוראות	4.6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו.</p> <p>ב. תותר חלוקת תאי שטח לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד.</p> <p>ג. בתא שטח 1140 לא תותר בנייה כלשהי להוציא מבנה מסומן לשימור ("שובך היונים").</p> <p>ד. תאי השטח הבאים ישמשו את כלל תושבי היישוב: 1116, 1117, 1118, 1140, 1046.</p> <p>ה. מתחם לשימור מס' 1 - גן ההנצחה - הוראות שימור ופיתוח כמפורט בסעיף 6.</p> <p>ו. מבנים לשימור מס' 2, 11 - הוראות שימור כמפורט בסעיף 6.</p>	א
	שביל	4.7
	שימושים	4.7.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>א. שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות.</p> <p>ב. פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקנים כגון: ספסלים, מתקני תאורה, מי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול, מקלטים ציבוריים, מיגון ומתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ג. עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>	
	הוראות	4.7.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. שבילים ישמשו את כלל תושבי היישוב.</p> <p>ב. מבנה לשימור מס' 1 - הוראות שימור כמפורט בסעיף 6.</p>	א
	מבנים ומוסדות ציבור	4.8
	שימושים	4.8.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>א. הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, כגון: מבנים לצרכי חינוך, דת, בריאות, ספורט, תרבות ורווחה, מוסדות ומשרדים קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים, וכן כל מטרה ציבורית אחרת שיאשר שר הפנים מעת לעת לעניין סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי ספורט ומשחקים, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, תאורה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p>	



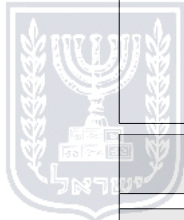
מבנים ומוסדות ציבור		4.8
<p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, מבנים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, גנראטורים לשעת חירום, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>בתא שטח 2005 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מבנים המיועדים למינהל ציבורי ושירותים מוניציפאליים כגון משרדי ומחסני הרשות המוניציפאלית, מועצה אזורית וכדו' לרבות כל גופי ושירותי הסמך.</p> <p>ב. כל השימושים המשרתים את המבנים הנ"ל כגון: משרדים, מקלטים ומיגון, מחסנים וכיו"ב.</p> <p>ג. פיתוח נוף לרבות רחבות מרוצפות, שבילים, עבודות גינון ונטיעות, מגרשי חניה לדרכי שירות, מתקנים כגון: ספסלים, מצללות, מתקנים למי שתייה, סככות צל ופיסול.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. מתקני תשתיות מעל הקרקע כגון: שנאים, גנראטורים לשעת חירום, משאבות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם ועבודות ניקוז השטח.</p>		
הוראות	4.8.2	א
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.</p> <p>ב. תנאי להיתרי בנייה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ג. מבנים ומוסדות ציבור ישמשו את כלל תושבי היישוב ובכלל זה תושבי "השכונה הקהילתית" (תא שטח מס' 3050).</p> <p>ד. מבנים לשימור מס' 5, 15 - הוראות שימור, בניה ופיתוח כמפורט בסעיף 6.</p>		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		4.9
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p style="text-align: center;">4.9.1</p> <p>א. שטחי גינון פתוחים לרווחת הציבור.</p> <p>ב. מבנים לשירותי קהילה, הסעדה, בריאות, סיעוד, מועדונים, מוסדות ושירותי דת, משרדים, מסחר קמעונאי בעל אופי מקומי, שירותי תחזוקה, מקלטים ציבוריים, מיגון וחדרי ביטחון.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ד. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, תאורה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, גנראטורים לשעת חירום, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>		
הוראות	4.9.2	א
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו.</p> <p>ב. תכנית בינוי ופיתוח בתאי שטח מס' 2007, 2009 ו-2011 תבטיח כי לפחות מחצית השטח תשמש שטחי גינון רצופים.</p>		

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
<p>ג. תנאי להיתרי בנייה לבנייני ציבור יהיה התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>ד. בתא שטח מס' 2009 יותר שימוש למסחר למרכול בלבד בשטח שלא יעלה על 350 מ"ר (עיקרי + שרות) מתוך סך זכויות הבנייה כמפורט בפרק 5 להלן.</p> <p>ה. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ישמשו את כלל תושבי היישוב.</p> <p>ו. מתחם לשימור מס' 2 - שובך היונים - הוראות שימור ופיתוח כמפורט בסעיף 6.</p> <p>ז. מבנים לשימור מס' 3, 7, 8, 9 - הוראות שימור, בניה ופיתוח כמפורט בסעיף 6.</p>	
מבני משק	4.10
שימושים	4.10.1
<p>א. מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים, בתי צמיחה, משתלות, מבני עזר ומבני שירות למבני המשק ולפעילות החקלאית כגון: משרדים, מחסנים, מבנים לטיפול, מיון ואריזה של תוצרת חקלאית, מוסכים, מבני מלאכה, סככות לרכב, ציוד ומיכון חקלאי, מקלטים ציבוריים ומיגון.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, תאורה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, גנראטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>	
הוראות	4.10.2
<p>א הנחיות מיוחדות</p> <p>היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.</p>	
תעשיה	4.11
שימושים	4.11.1
<p>א. מבני ומפעלי תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה ואחסון לרבות שימושים המשרתים אותם כגון: מעבדות, משרדים, חנויות מפעל, מחסנים, מבני שירות, סככות לרכב ולציוד, מבני שירות למשק החקלאי כגון מבנים לטיפול, מיון, אריזה ואחסנה של תוצרת חקלאית, מוסכים, סככות לציוד ומיכון חקלאי ומבנים לרווחת העובדים כגון: מקלטים ומיגון, הסעדה, מלתחות ושירותים.</p> <p>ב. אולמי שמחות וגני ארועים בתא שטח 5000C עפ"י תוכנית מאושרת בר/12/14.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ד. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, תאורה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, גנראטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>	
הוראות	4.11.2
<p>א הנחיות מיוחדות</p> <p>היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו</p>	

<p>4.11</p> <p>תעשיה</p>	<p>או לחלקים ממנו.</p> <p>ב. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>ג. תנאי להיתרי בנייה יהיה התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>ד. כל סטייה מהשימושים למבני ומפעלי תעשיה, מלאכה ואחסון כאמור בפרק זה, תהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י ס' 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p>4.12</p> <p>ספורט ונופש</p>	
<p>4.12.1</p> <p>שימושים</p>	<p>א. בריכות שחייה פתוחות ומקורות, אולמות ומגרשי ספורט, מתקני ספורט ומדשאות, לרבות שימושים המשרתים אותם כגון: שירותים, מלתחות, מקלחות, חדרי הלבשה, משרדים, מועדוני ספורט, שירותי מזון והסעדה, חנות לציוד ואביזרי ספורט, מחסנים ומבני שירות כגון: סככות לרכב ולציוד, מקלטים ומיגון.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ג. בתא שטח 4003 יותרו בנוסף פיתוח ועיצוב גנני לרבות לגן ארועים, וכן חניה לגן ארועים.</p> <p>ד. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, תאורה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, גנראטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח, שהיית מי נגר וחלחולם.</p>
<p>4.12.2</p> <p>הוראות</p>	<p>א</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.</p> <p>ב. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>ג. תנאי להיתרי בנייה יהיה התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>ד. ייעודי ספורט ונופש ישמשו את כלל תושבי היישוב.</p>
<p>4.13</p> <p>מסחר</p>	
<p>4.13.1</p> <p>שימושים</p>	<p>א. יותר שימוש מסחרי המשתלב באופי הסביבה, ע"פ זכויות הבניה שבטבלה, לרבות שימושים נלווים כגון: שירותים, מקלחות, משרדים, מקלטים, מיגון וכיו"ב.</p> <p>ב. פיתוח נוף לרבות: רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לרוכבי אופניים והולכי רגל, עבודות גינון ונטיעות, מגרשי חניה ודרכי שירות, מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ד. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: שנאים, משאבות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם ועבודות ניקוז השטח.</p>

מסחר	4.13
הוראות	4.13.2
הנחיות מיוחדות	א
א. התרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא השטח כולו. ב. לא תותר חלוקה של תא השטח.	
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4.14
שימושים	4.14.1
מבנים המיועדים לסייעוד, בריאות והבראה. מבנים המיועדים לאירוח ואכסון תיירותי. כל השימושים המשרתים את הנ"ל כגון: אולמות התכנסות, משרדים, מזנונים, קפטריות, חדרי אוכל, חנויות לצרכי האורחים, מתקני בריאות וספורט, מקלטים, מיגון, מחסנים וכיו"ב. פיתוח נוף לרבות רחבות מרוצפות, שבילים, עבודות גינון ונטיעות, מגרשי חניה לדרכי שירות, מתקנים כגון: ספסלים, מצללות, מתקנים למי שתייה, סככות צל ופיסול. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתיות מעל הקרקע כגון: שנאים, גנראטורים לשעת חירום, משאבות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם ועבודות ניקוז השטח.	
הוראות	4.14.2
בינוי ו/או פיתוח	א
א. תותר הקמת מבנה בן 3 קומות מעל הקרקע וקומת המרתף. ב. חלוקת סך השטחים בין השימושים תהיה - 55% לתיירות ו 45% למבנים ומוסדות ציבור. ג. קווי הבניין כמסומן בתשריט. ד. מס' יחידות האכסון התיירותי לא יעלה על 100 יח'. ה. מבנים המיועדים לאירוח ואכסון תיירותי יותרו על פי כל מרכיבי התקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי בנייה, לרבות שימושים המשרתים אותם. ו. תותר העברת שטחים עיקריים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע לצורך השימושים השונים בקומת המרתף, העברת הזכויות לא תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית. ז. הפיכת שטחי שירות מתחת לקרקע למטרות עיקריות תחשב כסטייה ניכרת מתכנית זו. ח. במבנים המיועדים לסייעוד, בריאות והבראה, תנאי להיתרי בנייה יהיה תיאום עם משרד הבריאות. ט. מבנה לשימור מס' 17 - הוראות שימור, בניה ופיתוח כמפורט בסעיף 6.	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.15
שימושים	4.15.1
מבנים לשירותי קהילה, מסחר והסעדה בעלי אופי מקומי, מועדונים, מוזיאונים, משרדים, שירותי תחזוקה וכיו"ב. כל השימושים המשרתים את המבנים הנ"ל כגון: משרדים, מקלטים, מיגון וחדרי בטחון, מחסנים וכיו"ב. פיתוח נוף לרבות רחבות מרוצפות, שבילים עבודות גינון ונטיעות, מתקנים כגון: ספסלים, מצללות, תאורה, מתקנים למי שתייה, סככות צל. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה.	
הוראות	4.15.2

<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.15</p>
<p>הנחיות מיוחדות שימושי מסחר יוגבלו לפי הרשום בפרק 5 להלן. מבנים ומוסדות ציבור ישמשו את כלל תושבי היישוב. מבנים לשימור מס' 4, 12, 13 - הוראות שימור, בניה ופיתוח כמפורט בסעיף 6.</p>	<p>א</p>
<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.16</p>
<p>שימושים</p> <p>א. מתקנים הנדסיים לרבות מרכזיות, גנראטורים, תחנות טרנספורמציה, משאבות מים וביוב וכדו'. ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ומעל לקרקע כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת לסוגיה, תאורה, מתקנים לעצירת אשפה וגזם. ג. עבודות ניקוז השטח. ד. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, מעבר לרכב חירום.</p>	<p>4.16.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.16.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות א. התרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח ובכפוף לפתרון אדריכלי נופי למתקנים באישור הוועדה המקומית. ב. סביב מתקנים במתחמי מגורים נדרשת נטיעה של שיחים להצנעת מבנים בתחום שבין קווי הבניין לגבול תא השטח מכל הכיוונים.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
4	(5) 3	(5) 3	(2)	2	8.5	(4) 4	(3) 1	120		185		(2) 25	(2) 160	(1)	1,157 - 159 168,166 ,181 - - 184 211,209 ,213 - - 217 350,334 ,355 - 363,360 376 -		מגורים א'
4	(5) 3	(5) 3	(2)	2	8.5	(4) 4	(3) 1	120		(3) 185		(2) 25	(2) 160	(1)	- 379 477,475 ,493 - - 495 ,525,523 - 527 ,551,549 - 553 567,565 ,615 - 661,618		מגורים א'
(6)	(6)	(6)	(2)	2	8.5	(4) 4	1	120		185		(2) 25	(2) 160	(1)	526		מגורים א'
4	(5) 3	(5) 3	(2)	2	8.5	(4) 4	(3) 1	120		(3) 185		(2) 25	(2) 160	(1)	- 673 ,689,687 ,700,690 705,701 ,708 - 751,750		מגורים א'



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי					
3	3	3	(2)	1	4.5			40		10	30	(1)	- 1046 1140	שטח פרטי פתוח	
5	5	5	(2)	2	12		45	50	50%	15%	35%	500	- 2000 ,2004 ,2006 ,2016 ,2019 ,2020 ,2022 ,2023 2024	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(2)	2	12		45	50	50%	15%	35%	500	2018	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(2)	3	15		85	165	165%	25%	140%	(1)	2005	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	(2)	2	12		45	50	(7) 50	15%	35%	500	- 2007 ,2009 ,2012 2013	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	(2)	2	12		20	20	(7) 20	5%	15%	6269	2011	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	(2)	1				80	80%	5%	75%	1000	2015	מבני משק	
5	5	5	(2)	2	(8) 15		50	135	135%	55%	80%	1000	- 5002 5003	תעשייה	
(1)	(1)	(1)	(2)	2	(8) 15		50	180	180%	75%	25%	80%	1000	5000C, 5000D, 5000E	תעשייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

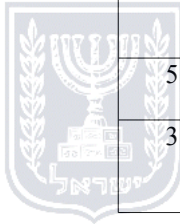


תכנון זמין
מונה הדפסה 36

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
									סה"כ שטחי בניה	שרות					
5	5	5	12			30	45	45%		15%	30%	1000	4000 4002		ספורט ונופש
(9)	(9)	(9)	(9)			(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	2700	4003		ספורט ונופש
5	5	2	12					1850		150	1700	(1)	3000		מסחר
(1)	(1)	(1)	12			85		12929	3000	1504	8425	500	6000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
(1)	(1)	(1)	12			85		12136		1839	10297	500	6000	תיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
4	3	3	12			50	70	(10) 70		(10) 15	(10) 55	500	2010 2014 2017 2021		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	10			55	55	55%		5%	50%	(1)	7002		קרקע חקלאית
3	3	3	12			65	65	65%		5%	60%	(1)	2051 2052 2053		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	211,209 - 184,181 - 168,166 - 159,157 - 1376 - 363,360,355 - 350,334 - 217,213 -		מגורים א'
4	- 527,525,523 - 495,493 - 477,475 - 379 661,618,615 - 567,565 - 553,551,549		מגורים א'
(6)	526		מגורים א'
4	,708 - 705,701,700,690,689,687 - 673 751,750		מגורים א'
3	1140 - 1046		שטח פרטי פתוח
5	,2020 - 2019,2016,2006,2004 - 2000 2024,2023,2022		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	2018		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	2005		מבנים ומוסדות ציבור
5	2013,2012,2009 - 2007		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	2011		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	2015		מבני משק
5	5003 - 5002		תעשיה
(1)	5000C, 5000D, 5000E		תעשיה
5	4002,4000		ספורט ונופש
(9)	4003		ספורט ונופש
5	3000		מסחר
(1)	6000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
(1)	6000	תיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
4	2021,2017,2014,2010		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	7002		קרקע חקלאית
3	2053,2052,2051		מתקנים הנדסיים

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. מגורים א' - נוסף על 288 יח"ד בתכנית מאושרת בר/255.

ב. תאי שטח מס' 118, 119, 120, 121, 750, 751, כולם יחדיו, מיועדים בסה"כ ל-38 יחידות מגורים קטנות ששטחן כל אחת מהן אינו עולה על 55 מ"ר, תאי שטח אלה אינם ניתנים לחלוקה. הזכויות בקרקע תישארנה בידי האגודה השיתופית ולא תהיינה סחירות.

ג. בתאי שטח המיועדים למגורים יותר להקים מחסן בקו בניין אחורי וצדדי 0 (אפס) מ'.

- ד. מבנה קיים החורג מקו הבניין שנקבע ייחשב כמבנה שבנייתו הותרה. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לקירות מבנה קיים החורגים מקו הבניין שנקבע.
- ה. תכנית הבינוי תקבע קו בנין קדמי אחד במגרש. קווי הבניין הניצבים לו ייחשבו כצידיים, להוציא מגרשים הצמודים לדרך בהם ייקבע קו הבניין על פי רוזטת הדרך וייחשב כקדמי.
- ו. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.
- ז. בסמכות הוועדה המקומית לאשר הקלה עד לקו בנין 0 בתאי שטח למגורים מס' 58, 221, 224, 661, לאחר קיום הליך הקלה כחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) תותר העברת שטחי בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(3) כל תא שטח מיועד ליחידת מגורים אחת פרט לתאי השטח שלהלן שכל אחד מהם מיועד לשתי יחידות מגורים: 73, 80, 81, 83, 85, 117, 128, 129, 134, 135, 140, 141, 145, 146, 147, 150, 153, 156.

184, 198, 204, 209, 217, 220, 495, 586, 588, 594. השטחים המפורטים בטבלה הם ליחידת מגורים אחת. כלומר: בתאי השטח שברשימה זו יחולו הזכויות הרשומות על כל אחת מיחידות המגורים

ובסה"כ בתא השטח יחול כפל הזכויות הרשומות. התכנית המותרת בתאי שטח אלה תהיה 185 מ"ר.

(4) צפיפות 4 יחיד לד' נטו תחול רק באזורים שאינם מבונים בפועל או שלא ניתן בהם היתר בנייה עד למועד מתן תוקף לתכנית.

(5) בבנייה טורית, לרבות בניינים דו-משפחתיים, יותר קו בנין צידי 0 מ' בין תאי שטח למגורים הגובלים זה בזה, בתנאי שהוא יהיה מחייב בשני תאי השטח הגובלים. (במקרה של בנייה טורית יותר קו בנין

צידי 0 מ' בשני צידי תא השטח).

(6) כמסומן בתשריט בהתאם לתכנית 456-0527499.

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: חלוקת שטח היעוד: 80% למבנים ומוסדות ציבור, 20% לשטחים פתוחים.

(8) לא כולל מתקנים כגון תרנים, מיכלים, ארובות וכדו'.

(9) עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח 2010 יוגבלו השימושים למסחר ל-50 מ"ר (עיקרי + שרות), בתא שטח 2014 יוגבלו השימושים למסחר ל-950 מ"ר (עיקרי + שרות), בתא שטח 2021

יוגבלו השימושים למסחר ל-200 מ"ר (עיקרי + שרות), בתא שטח 2017 יוגבלו השימושים למסחר ל-150 מ"ר (עיקרי + שרות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן.
- 6.1.2 היתרי בניה בכל האזורים יינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל אזור ואזור.
- 6.1.3 בתא שטח בו קיים מבנה הנמשך אל תא שטח שכן, יהא זה בסמכותה של הוועדה המקומית לחייב מבקש היתר להסדיר את יציבותם, בידודם, איטומם ותגמיריהם של חלקי המבנה שייוותרו בתא השטח השכן ולקבל את הסכמת בעל הזכויות בתא השטח השכן, כתנאי למתן היתר. פרטי השינוי המוצע יופיעו בבקשה להיתר.
- 6.1.4 בנייה חדשה בתחום רדיוסי מגן מבארות, תתואם עם משרד הבריאות.
- 6.1.5 היתרי בנייה במתחם לשימור כמסומן בתשריט התכנית יינתנו לאחר תיאום הבקשה עם ממונה השימור על בסיס ממצאי תיק תיעוד למתחם, בכפוף לקבלת חוות דעת אדריכל נוף.
- 6.1.6 היתרי בנייה בבניינים המסומנים לשימור:
- א. תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה למבנה לשימור:
 1. אישור ממונה השימור לתיק תיעוד למבנה לשימור.
 2. תיאום הבקשה עם ממונה השימור על בסיס הוראות סעיף 6.15 להלן.
 - ב. תנאי למתן תעודת השלמה להיתר שניתן לבניין לשימור הינו שיקום ושימור האתר בהתאם להוראות ההיתר לשביעות רצון ממונה השימור.
- 6.1.7 תנאי להיתר בנייה לבית מגורים הצמוד לבית מגורים אחר ("קו בניין אפס"), יהיה תיאום הגגות, החזיתות וחומרי הגמר עם הבית הצמוד, ככל שניתן לו היתר בנייה או אכלוס, או הוגשה לו בקשה להיתר, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בנייה למגורים בתאי שטח מס' 435, 448-454, 456-460 יהיה הגשת תכנית לשדרוג תחנת שאיבת שפכים דרומית קיימת וביצוע השדרוג בפועל.
- 6.1.9 תנאי למתן היתר בניה לתוספת למבנה קיים יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי מס' 413.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- 6.2.1 תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
- 6.2.2 התכנית יכולה להיות לאזור שלם או לחלק ממנו.
- 6.2.3 באזורי המגורים תהיה תכנית הבינוי והפיתוח למתחם מגורים אחד או יותר.
- 6.2.4 תכנית הבינוי תקבע לכל מגרש קו בנין קדמי אחד. קווי הבניין הניצבים לו ייחשבו כצדדיים, להוציא מגרשים הצמודים לדרך בהם ייקבע קו הבניין הקדמי ע"פ רוזטת הדרך.
- 6.2.5 תכנית הבינוי תקבע ותציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, סדרי תנועה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).
- 6.2.6 תכנית הבינוי תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל תא שטח בנפרד (000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית תא השטח.
- 6.2.7 תכנית הבינוי והפיתוח תכלול נספח הוראות מנחה לתכנון של המבנים ושל הפיתוח הרבות סוג הגגות, שיפועי הגגות, גוונים, חומרי גמר ומאפיינים אדריכליים אחרים, קירות תומכים, מסלעות, גינות, ניקוז וכדו'.
- 6.2.8 תכנית הבינוי והפיתוח תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.
- 6.2.9 תכנית בינוי ופיתוח הכוללת בתחומה מבנים לשימור תבטיח טיפול חזותי או הרחקה של

	6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
מבנים ומתקנים חדשים מהמבנה לשימור בתיאום עם ממונה השימור.		
	6.3 איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	6.3
1. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתוכנית.		
תכנון זמין מונה הדפסה 36	6.4 הפקות ו/או רישום	6.4
מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי רשות מקרקעי ישראל, וככל שלא יוחכרו, יופקעו ויירשמו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור (למעט תא שטח 6000), כנוצר לעיל, יופקעו ויירשמו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.		
	6.5 הריסות ופינויים	6.5
6.4.1 פסולת בניין תפונה לאתר שיאושר ע"י מהנדס המועצה. 6.4.2 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.		
תכנון זמין מונה הדפסה 36	6.6 אקוסטיקה	6.6
6.5.1 תנאי להיתר בניה למבנים שאינם מגורים והכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך לכך שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני בריאות ומגורים, או לחליפין פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כנ"ל. 6.5.2 בכל אזורי התכנית, פרט לאזורי המגורים, יהא מהנדס הוועדה רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית. 6.5.3 בניה אקוסטית תתבצע לפי דרישות ואמצעים להפחתת רעש מטוסים הנחיות כלליות למתכנן המופיעות בתדריך לתכנון אקוסטי בתחומי רעש של תכנית מתאר ארצית תמ"א/4.2. הבנייה האקוסטית תיעשה לפי דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש מרבי להפחתת רעש של 35 דציבל (A) לפחות. 6.5.4 כל ההוראות בנושא אקוסטיקה הכלולות בתכ"מ/145/ב חלות בתחום התכנית.		
תכנון זמין מונה הדפסה 36	6.7 תשתיות	6.7
6.6.1 בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות, להוציא האזורים שלהלן: קרקע חקלאית, אזור מבני משק, אזור תעשייה. 6.6.2 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתיות 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. 6.6.3 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. 6.6.4 מערכות תשתית קיימות תיחשבה כמערכות שהותרו.		

תשתיות	6.7
	<p>6.6.5 תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.</p> <p>6.6.6 תשתיות קיימות באזורים המיועדים לבנייה וכן כל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, תועתקנה למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p>
תשתיות	6.8
	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.7.1 היתרי בניה יוצאו על בסיס תוכנית ביוב מפורטת שתאושר ע"י משרד הבריאות ולאחר הגשת תכנית לשדרוג תחנת שאיבת השפכים הדרומית הקיימת וביצוע השדרוג בפועל.</p> <p>6.7.2 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>6.7.3 הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>6.7.4 תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פרטיים פתוחים.</p> <p>6.7.5 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>6.7.6 ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p> <p>6.7.7 שימור נגר עילי:</p> <p>א. 15% מכול תא שטח יוותר ללא תכסית אטומה. יותר חיפוי בחומרים חדירי מים כדוגמת:</p> <p>אבן משתלבת, משטחי עץ (דק), חלוקים, חצץ וכיו"ב.</p> <p>ב. כחלופה, יותקנו מתקני החדרה בשטח תא השטח כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה וכיו"ב בהיקף הנדרש לקליטת מי הנגר העילי.</p> <p>ג. בדרכים וחניות ישולבו רצועות גינון ויעשה שימוש בחומרים חדירים למים.</p> <p>6.7.8 אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.7.9 אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>6.7.10 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>6.7.11 כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.</p> <p>6.7.12 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>6.7.13 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.</p>
חשמל	6.9
	<p>6.8.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית באזורים הבאים: אזור מגורים א', אזור מגורים א' מיוחד, שטח פרטי פתוח, שבילים, דרכים, אזור מבני ציבור, אזור שירותי קהילה, אזור תיירות ונופש.</p> <p>6.8.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p>

6.9	חשמל
	<p>קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>6.8.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז המרכז.</p> <p>6.8.4 המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>6.8.5 באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).</p> <p>6.8.6 לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים ובאזורים המיועדים לבנייני ציבור, מרכז אזרחי, שטחי ציבור פתוחים ושטח פרטי פתוח, תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>
6.10	תקשורת
	<p>מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.</p>
6.11	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	<p>6.10.1 לא תותר התקנת אנטנות ומתקנים טכניים גלויים על קירות מבנים.</p> <p>6.10.2 תרנים ואנטנות יותרו על גגות מבנים בלבד ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע.</p> <p>6.10.3 באזורי מבני משק ותעשייה תותר הקמת מתקנים ותרנים על מבנים ועל הקרקע בכפוף למגבלות כמפורט בטבלה בפרק 5 לעיל.</p> <p>6.10.4 בכל האזורים לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.</p> <p>6.10.5 במבנים לשימור יותרו מתקנים על גגות מבנים שטוחים בלבד ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה הגג. במבנים לשימור עם גגות משופעים לא תותר התקנת מתקנים חיצוניים.</p>
6.12	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>6.11.1 היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור.</p> <p>6.11.2 תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.</p> <p>6.11.3 החניה תהיה בתחום תאי השטח ובמקומות שסומנו בנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>6.11.4 בתאי שטח למגורים תהיה החניה בתחום תאי השטח לפי המסומן בתשריט בלבד.</p> <p>6.11.5 יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p> <p>6.11.6 לא תותר נגישות כלי רכב והולכי רגל מדרך מס' 411 למגרשים הגובלים בה, לרבות שצ"פ ושטח חקלאי, אלא אל הדרכים הסטטוטוריות הכלולות בתכנית זו.</p> <p>6.11.7 לא תותר גישת כלי רכב מתוך ודרך שכונות המגורים שבתחום קיבוץ גבעת ברנר אל דרך מס' 2 שבתחום תכנית בר/300 (דרך הגישה החדשה לבית העלמין), בהתאם להוראות בר/300.</p>
6.13	קווי בנין
	<p>א. בתאי שטח המיועדים למגורים יותר להקים מחסן בקו בניין אחורי וצדדי 0 (אפס) מ'.</p>

קווי בנין	6.13
<p>ב. מבנה קיים החורג מקו הבניין שנקבע ייחשב כמבנה שבנייתו הותרה. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לקירות מבנה קיים החורגים מקו הבניין שנקבע.</p> <p>ג. בבנייה טורית, לרבות בניינים דו-משפחתיים, יותר קו בנין צדי 0 (אפס) מ' בין תאי שטח למגורים הגובלים זה בזה, בתנאי שהוא יהיה מחייב בשני תאי השטח הגובלים. (במקרה של בנייה טורית יותר קו בנין צדי 0 מ' בשני צידי תא השטח).</p> <p>ד. תכנית הבינוי תקבע קו בנין קדמי אחד במגרש. קווי הבניין הניצבים לו ייחשבו כצידיים, להוציא מגרשים הצמודים לדרך בהם ייקבע קו הבניין על פי רוזטת הדרך וייחשב כקדמי.</p> <p>ה. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.</p> <p>ו. בסמכות הוועדה המקומית לאשר הקלה עד לקו בנין 0 בתאי שטח למגורים מס' 58, 221, 224, 661, לאחר קיום הליך הקלה כחוק.</p>	
עתיקות	6.14
<p>6.13.1 כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.</p> <p>6.13.2 במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.</p> <p>6.13.3 במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"י 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.</p> <p>6.13.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.15
<p>6.14.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.</p> <p>6.14.2 באזור מגורים א', אזור מגורים א' מיוחד, אזור מבני ציבור, אזור שירותי קהילה, אזור ספורט ונופש, יחולו הכללים שלהלן, למעט במבנים לשימור.</p> <p>6.14.3 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) או אבן מרובעת בהירה.</p> <p>6.14.4 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.</p> <p>6.14.5 תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים, בהתאם להנחיות תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר לכל אזור ואזור.</p> <p>6.14.6 שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 40% והם ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד.</p> <p>6.14.7 ניקוז של גגות יהיה תמיד אל תחום תא השטח של המבנה ולא אל תאי שטח צמודים.</p> <p>6.14.8 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.</p> <p>6.14.9 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.</p> <p>6.14.10 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.</p>	

6.15	עיצוב אדריכלי
	<p>6.14.11 קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>6.14.12 מבנה נפרד למחסן יאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בנייה ופיתוח ובקשה להיתר. המחסן ישתלב בצורה אדריכלית נאותה ויוקם, במידת האפשר, בצמוד למחסן/מחסנים אחרים.</p>
6.16	שימור
	<p>6.15.1 רשימת המבנים והמתחמים לשימור מצורפת כנספח להוראות התכנית.</p> <p>6.15.2 על מבנה לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד מלא, שיאושר ע"י ממונה השימור לעת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. לא תותר הריסת מבנה לשימור. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה לאחר שתשקול את המלצת ממונה השימור והמלצת תיק התיעוד.</p> <p>ג. כל עבודה שתאושר במבנה לשימור תיעשה בהתאם להנחיות תיק התיעוד המאושר ובכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. המלצת ממונה השימור תכלול, בין השאר את אופן מימוש זכויות הבניה, פרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ואת התנאים שייקבעו לכך בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, חדרי מדרגות, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר אשר ימצא לנכון הן ביחס למבנה לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה.</p> <p>ד. יותר שחזור חלקים מקוריים שנהרסו בהתאם למסקנות תיק תיעוד.</p> <p>ה. התקנתם של מתקנים טכניים במבנה לשימור, לרבות מתקנים ומבנים לביטחון, בטיחות ונגישות כגון: מיון ומרחבים מוגנים, מתקנים לכיבוי אש, מילוט, הנגשה לנכים וכדו' תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>ו. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>ז. לא תותר הריסת גדרות, עמודים ו/או פרטי פיתוח ועצים לשימור, אלא בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. לשרידי מבנים, מתקנים או פרטי פיתוח היסטוריים אשר ממונה השימור המליץ כי ניתן להרסם, יוכן תיק תיעוד לפני ההריסה.</p> <p>ח. תחזוקת מבנה לשימור תבוצע על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.</p> <p>ט. על מבנה לשימור לא תחולנה המגבלות המפורטות בטבלת זכויות והוראות בנייה בפרק 5 לרבות מגבלות גובה, מס' קומות, וקווי בניין.</p> <p>6.15.3 בנוסף על האמור בסעיף 6.15.2 על מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר תוספת בנייה על גבי המבנה לשימור, למעט שחזור חלקים מקוריים שנהרסו בהתאם למסקנות תיק תיעוד.</p> <p>ב. הוועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, להתיר שינויים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור.</p> <p>ג. יותר תוספות בנייה מתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע שמחוץ לגבולות המבנה.</p> <p>6.15.4 בנוסף על האמור בסעיף 6.15.2 על מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות הוועדה</p>



שימור	6.16
<p>המקומית רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים במבנה בכפוף להמלצת ממונה השימור ובתנאים הבאים:</p> <p>1. הוועדה שוכנעה שאין בשינויים המבוקשים בכדי לפגוע במטרות השימור.</p> <p>2. תוספת הבנייה תתחשב באופי המבנה, במיקומו באפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>5.15.6 הוראות ביחס למתחמים לשימור:</p> <p>א. גבולות מדויקים למתחם לשימור ייקבעו בתיק התייעוד ע"פ המתואר בתשריט.</p> <p>ב. יישמו האופי, המאפיינים והערכים במתחמים לשימור לרבות מרכיבים כגון צמחייה ועצים, גדרות, קירות, "ריהוט רחוב", ריצוף, שבילים, דרכים, צירי מבט ומפתחי נוף.</p> <p>ג. תנאי להתיר לעבודות, ובכלל זה עבודות חפירה, פיתוח, בנייה והריסה, יהיה קבלת המלצת ממונה השימור.</p> <p>ד. תכנית בינוי ופיתוח למתחם לשימור תכלול את כל שטח המתחם ותוכן על פי הוראות סעיף 6.2 לעיל.</p>	
הוראות פיתוח	6.17
<p>6.16.1 שילוט הכוונה ייעשה על פי הנחיות הרשות המקומית. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להתיר הבנייה, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח של בית העסק. בגבול תא שטח תותר התקנת שלט אחד בגודל שלא יעלה על 70X70 ס"מ לכל תא שטח.</p> <p>6.16.2 ללא תריס ובניינים לשימור תוכן תכנית לשילוט אחיד לתייעוד תולדות המבנה. מיקום השלט יעשה בתיאום עם ממונה השימור.</p> <p>6.16.3 על קירות תומכים, גדרות וקירות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות וכבלים גלויים.</p> <p>6.16.4 לדלתות ושערים יתוכננו כך שבעת פתיחתם לא יבלוט כל חלק מהם מגבול תא השטח החוצה.</p> <p>6.16.5 בגדרות או קירות הפונים אל דרכים, שבילים ושטח פרטי פתוח, ישולבו גומחות לעגלות אשפה וגומחות לחיבורי תשתיות הנדסיות במידות ומחומרים שייקבעו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>6.16.6 באזור מגורים א', אזור מבנים ומוסדות ציבור, אזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, אזור ספורט ונופש, יחולו הכללים שלהלן.</p> <p>6.16.7 קירות תומכים, ככל שיידרשו, יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מבקשה להתיר בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. הם יהיו בגימור אבן ו/או בטון חשוף או בהתאם לחומר הגמר של קירות החוץ של המבנה בתא השטח הרלבנטי. גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.0 מ' מעל לגובה הקרקע הנמוך ליד הקיר בכל נקודה לאורך הקיר. לפי הצורך תותר הקמת קירות נוספים ("טראסות") בנסיגה אל תוך תא השטח ובמרחק שלא יקטן מ-60 ס"מ מקצהו הפנימי העליון של הקיר ובלבד שגובה כל קיר כזה לא יעלה על 2.0 מ' מעל למפלס הקרקע הנמוך ליד הקיר בכל נקודה לאורך הקיר.</p> <p>6.16.8 ממסלעות יותרו בשיפוע שלא יהיה תלול מ-1:1.</p> <p>6.16.9 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>6.16.10 בתאי שטח המיועדים למגורים יותרו מתקנים לתליית כביסה רק בהתקנה על הקרקע, מוסתרים ככל הניתן מדרכים, שבילים ושטחי ציבור. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב המבנה והגיגון ויוסדרו משטחי ציבור.</p> <p>6.16.11 בגבול תא שטח למגורים יותרו רק מעקות ו/או גדרות רשת אופקיות ו/או גדר צמחייה. יותר להקים מעקות וגדרות על גבי מסד בטון חשוף אופקי. גובה מסד הבטון מעל לקרקע לא</p>	



הוראות פיתוח	6.17
<p>יעלה על 0.2 מ' בנקודה הנמוכה ו-0.4 מ' בנקודה הגבוהה. גובה של מעקות וגדרות לא יעלה על 1.1 מ' (בנקודה הנמוכה לאורך הקטע האופקי) ועד ל-1.3 מ' (בנקודה הגבוהה לאורך הקטע האופקי) מעל לגובה מפלס הקרקע או פני מסד הבטון לאורך אותה פאה. גדרות יהיו מלבניים, מישוריים ואנכיים.</p> <p>6.16.12 בתאי שטח המיועדים למגורים לא תותר הקמת קירות בתחום שבין קו הבניין לגבול תא השטח, להוציא קירות לאורך גבול בין תאי שטח בו הותר קו בניין צידי 0 (אפס) מ' ובתנאי שגובה הקיר הבולט מהמבנה לא יעלה על 2.2 מ' ושאורכו יגיע עד למרחק שלא יפחת מ-1.0 מ' מגבול תא השטח הקדמי ו/או האחורי.</p> <p>6.16.13 באזורים שאינם אזורי מגורים, ככל שיידרשו גדרות או קירות גבול, תינתן עדיפות לגדרות על פני קירות. גובה גדרות וקירות לא יעלה על 2.20 מ'. גדרות וקירות ופתחים בתוכם יהיו מלבניים, מישוריים ואנכיים. קירות, אם יותרו, יהיו בגימור אבן ו/או בטון חשוף או אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים כמפורט לעיל בלבד.</p> <p>6.16.14 מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי מצללות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.</p>	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	
7.2 מימוש התכנית		
ל.ר.		





נספח מבנים ומתחמים לשימור

רשימת מבנים לשימור וסיווגם:

מס"ד	סימון בתשריט	תא שטח	שם המבנה	סיווג
1	3	2007	בית סרני ואולם המופעים	ללא הגבלות מחמירות
2	4	2010	האסם	ללא הגבלות מחמירות
3	5	2000	כיתה כוללת א'	ללא הגבלות מחמירות
4	6	551	בית סוכנות א'	ללא הגבלות מחמירות
5	7	2011	שובך היונים	עם הגבלות מחמירות
6	8	2011	בית לוצ'נסקי	עם הגבלות מחמירות
7	9	2011	בית זקס	ללא הגבלות מחמירות
8	1	1039	בריכה א'	ללא הגבלות מחמירות
9	2	1068	בריכה ב'	ללא הגבלות מחמירות
10	11	1118	באר א'	ללא הגבלות מחמירות
11	12	2010	מחסן מרכזי	עם הגבלות מחמירות
12	13	2010	האורווה	עם הגבלות מחמירות
13	14	3051	רפת עגולה	עם הגבלות מחמירות
14	15	2001	כיתת המוסיקה	ללא הגבלות מחמירות
15	16	750	בית רוקס	ללא הגבלות מחמירות
16	17	6000	בית ישע	ללא הגבלות מחמירות
17	18	751	בית טננבאום	ללא הגבלות מחמירות

רשימת מתחמים לשימור:

מס"ד	סימון בתשריט	תאי שטח	שם המתחם
1	01	1117, 1039, 2007	מתחם גן ההנצחה
2	02	2011	מתחם שובך היונים
3	03	6000	מתחם בית ישע
4	04	9000	שדרת הפיקוסים

