

19.03.12

תכנית מס' ג/18420

מבאשר
משרד הפנים
מחוז השרון
19-03-2012
תק"פ
נצח עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' ג/18420

שם תוכנית: אשחר - תכנית מפורטת לישוב

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: משגב
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הצפון
 הוועדה ומחוזות החליטה ביום:
18420
 לאשר את התוכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

512111 תאריך
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 18420
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הינה תכנית מתאר ברמה מפורטת המקצה מגרשים לייעודי הקרקע השונים לרבות מגורים, הסדרת מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, שטחים פתוחים, מתקנים הנדסיים, דרכים למיניהן וחניות.

התכנית מסדירה מחדש ומרחיבה את אזור המגורים הקיים במערב הישוב כנובע מהקמת הישוב הסמוך – ערב אל נעים והחלפת שטחים בין שני הישובים. בכך תאפשר הקצאת מגרשים חדשים לאכלוס עתידי בהתאם לצורכי גידולו הדמוגרפי של הישוב, ובכך מאפשרת את התפתחותו. בנוסף התכנית מסדירה אזור מגורים, דרך, ומבני ציבור ושצ"פ בתחום המזרחי של התכנית המאושרת כדי להתאים למצב הקיים בפועל ולצרכים הציבוריים של הישוב. התכנון מתייחס לאופיו הפיזי והקהילתי הייחודי של הישוב (קהילה חילונית ודתית), הנוף הנשקף מהישוב, נצפות הישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

ישו חזעיתו המועמדת ליישום אליו תואמת את
חוקת הישוב ואת התקנות הייחודיות לו

תאריך: 15/03/2012

0 1 1 1

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אשחר – תכנית מפורטת לישוב	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
18420/ג	מספר התוכנית			
574.22 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים לתוקף	שלב	מהדורות	1.3	
3	מספר מהדורה בשלב			
15/03/2012	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק			
62				
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כללים	מרחב תכנון מקומי	משגב
		קואורדינטה X	228200
		קואורדינטה Y	754600
1.5.2	תיאור מקום	אשחר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית משגב
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	ישוב	אשחר
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19244	מוסדר	חלק מהגוש	32	21, 25, 31, 34
19246	מוסדר	חלק מהגוש	—	16
19247	מוסדר	חלק מהגוש	—	18
19273	מוסדר	חלק מהגוש	—	13, 15, 17
19761	מוסדר	חלק מהגוש	—	1
19759	מוסדר	כל הגוש	6-104	—

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש / תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג היחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	י.פ. 5474	תואמת הוראות תמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
19/12/1995	י.פ. 4363	תואמת הוראות תמ"א 22	כפיפות	תמ"א 22
29/10/1981	י.פ. 2759	תכנית זו אושרה במועצה ארצית 10.8.2010 בהתאם להוראות סעיפים 7 ו-8 לתמ"א 8.	הקלה	תמ"א 8
30/07/2007	י.פ. 5696	תכנית זו אושרה במועצה ארצית 10.8.2010 בהתאם להוראות סעיף 5.2 (ס"ק 3) לשטח מוגן מפתוח.	כפיפות	תמ"מ/9/2
19/04/1991	י.פ. 3868	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב"מ 30 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/במ/30
06/11/1990	י.פ. 3812	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב"מ 30 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/5098
09/09/2001	י.פ. 5017	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תרש"צ 1/1188/1	כפיפות	תרש"צ 1/1188/1
23/05/2001	י.פ. 4988	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/מק/1/30	כפיפות	מש/מק/1/30
21/04/2005	י.פ. 5394	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/מק/2/30	כפיפות	מש/מק/2/30
16/06/2008	י.פ. 5818	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/מק/3/30	כפיפות	מש/מק/3/30
07/03/2010	י.פ. 6068	תכנית זו גוברת על תכנית ג/15782	שינוי	ג/15782

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתו"ב מחוז הצפון	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ רותי רוהטין	15/03/2012	—	37	—	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית לתו"ב מחוז הצפון	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ רותי רוהטין	02/02/2012	1	—	1: 2500 – 1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית לתו"ב מחוז הצפון	ת.ד.מ. הנדסה אזרחית מיכה נצה	02/02/2012	1	—	1: 1250	מנחה	נספח תנועה וחניות
	ועדה מחוזית לתו"ב מחוז הצפון	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ קרן אורקין	15/03/2012	1	—	1: 500 – 1: 2500	מנחה	נספח נופי תשריט
	ועדה מחוזית לתו"ב מחוז הצפון	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ קרן אורקין	11/02/2010	—	20	—	מנחה	נספח נופי סביבתי
	ועדה מחוזית לתו"ב מחוז הצפון	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ קרן אורקין	02/02/2012	1	—	1: 500 – 1: 1000	מנחה	נספח בינוי מנחה
	ועדה מחוזית לתו"ב מחוז הצפון	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ קרן אורקין	02/02/2012	1	—	1: 3500	מחייב	נספח מתחמים לעצים בגורים
	ועדה מחוזית לתו"ב מחוז הצפון	רן וייסמן פלגי מים בע"מ	15/03/2012	2	—	1: 2500 – 1: 1250	מנחה	נספח מים וביוב תשריט
	ועדה מחוזית לתו"ב מחוז הצפון	רן וייסמן פלגי מים בע"מ	08/2009	—	7	—	מנחה	נספח מים וביוב הנחיות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1																							
גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מקצוע / תואר	
	tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558211	580 ת.ד. קריית הממשלה נצרת עילית 17105	—	תאגיד	—	מנהל מקרקעי ישראל	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

יזם בפועל 1.8.2																						
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מקצוע / תואר	
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558211	580 ת.ד. קריית הממשלה נצרת עילית 17105	—	תאגיד	—	מנהל מקרקעי ישראל	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

בעלי עניין בקרקע 1.8.3																						
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מקצוע / תואר	
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558211	580 ת.ד. קריית הממשלה נצרת עילית 17105	—	תאגיד	—	מנהל מקרקעי ישראל	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	04-9902315		04-9902311	20179 משגב	—	—	—	מוא"ז משגב	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4																						
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מקצוע / תואר	
ruthy@yaad-arc.co.il	04-9909990	052-8611997	04-9902215	מנשב יעד 20155 משגב	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	30755	רותי רוהטין	031080880	30755	רותי רוהטין	031080880	30755	רותי רוהטין	031080880	30755	רותי רוהטין	031080880	30755	30755	אדריכל
eldav@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	050-3332238	04-8580355	ת.ד. 2054 סירת הכרמל 30200	513627034	חץ הצפון	חץ הצפון	1004	אלדב נטוביץ	024343493	1004	אלדב נטוביץ	024343493	1004	אלדב נטוביץ	024343493	1004	אלדב נטוביץ	024343493	1004	1004	מורד מוסמך נטוביץ
l3a@tedem.co.il	04-8577567	050-7424900	04-8577566	רח' האתגר 2 סירת הכרמל 30200	510718570	ת.ד. מ.הנדסה אורחית בע"מ	ת.ד. מ.הנדסה אורחית בע"מ	32491	יער הנהלה אורחית	53421038	32491	יער הנהלה אורחית	53421038	32491	יער הנהלה אורחית	53421038	32491	יער הנהלה אורחית	53421038	32491	32491	יער תנועה
keren@yaad-arc.co.il	04-9909990		04-9902215	מנשב יעד 20155 משגב	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	00119713	קרן אורקין	013660691	00119713	קרן אורקין	013660691	00119713	קרן אורקין	013660691	00119713	קרן אורקין	013660691	00119713	00119713	אדריכל
arie@palgey-maim.co.il	04-9893502	052-8465168	04-9893078	20600 יוקעים המושבה	510681984	פלגי מים בע"מ	פלגי מים בע"מ	76964	רון וייסמן	59289876	76964	רון וייסמן	59289876	76964	רון וייסמן	59289876	76964	רון וייסמן	59289876	76964	76964	מנהלס אורחי

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
—	—

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- הרחבת אזורי המגורים של הישוב להבטחת התפתחותו לטווח ארוך.
- הסדרת אזורים קיימים למוסדות ציבור לתעסוקה ולמגורים.
- הסדרת שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים פתוחים.
- הסדרת התנועה בתחום התכנית באמצעות דרכים וחניות (כולל חניות שבת) שיתאימו ליעודים השונים.
- הסדרת שטחים למתקנים הנדסיים (בשמורת הטבע).
- הוספת יחידות אירוח במגרשי מגורים מאושרים בתכנית ג/במ/30.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה:
 - קביעת צפיפות.
 - קביעת מרווחי בניה.
 - קביעת גובה בנינים.
 - הנחיות בינוי.
 - הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- התווית מערכת דרכים, חניות ותשתיות.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת השלבים והחתימות לביצוע.

2.3	נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית
-----	---------------------------------------

574.22	סה"כ שטח התוכנית - דונם
--------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+ / -) למצב מאשר	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	= 225 X 252 מ"ר 56,700	+ 675 מ"ר	56,025 מ"ר	מ"ר	מגורים א'
(1)	-	252 יח"ד	+ 3 יח"ד	249 יח"ד	מס' יח"ד	
(2)		+ 504 יח"א	+ 504 יח"א	-	מס' יח"א	
	-	= 160 X 28 מ"ר 4,480	+ 4,480 מ"ר	-	מ"ר	מגורים א'3
	-	28 יח"ד	+ 28 יח"ד	-	מס' יח"ד	
	-	= 150 X 20 מ"ר 3,000	+ 3,000 מ"ר	-	מ"ר	מגורים ב'
	-	20 יח"ד	20 יח"ד	-	מס' יח"ד	
* במצב מאשר + תעשייה תעסוקה	-	= 80% X 5,210 4,168	+ 1,418 מ"ר	* 2,750 מ"ר	מ"ר	תעסוקה *
* במצב מאשר מבנה ציבור וחינוך	-	30% X 39,040 = 11,712 מ"ר	- 9,688 מ"ר	* 21,400 מ"ר	מ"ר	מבנים * ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המצב המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

(1) מתוך זה 179 יח"ד במגרשים מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, המאושרות עפ"י ג/במ/30.

(2) מתוך זה 358 יח"א במגורים א' עם הנחיות מיוחדות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

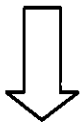
תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	400-510		מגורים א'
	39, 37, 35, 33, 31, 29, 27, 25, 14, 8-12, 1-6, 76, 74, 72, 70, 68, 66, 64, 62, 45-60, 43, 41, 98, 96, 94, 92, 90, 88, 86, 84, 82, 80, 78, 165, 163, 159-160, 157, 106-155, 102, 100, 183, 181, 179, 177, 175, 173, 171, 169, 167, 201, 199, 197, 195, 193, 191, 189, 187, 185, 219, 217, 215, 213, 211, 209, 207, 205, 203, 600-627		מגורים א' עם הנחיות מיוחדות
	1001		מגורים א' 3
	820		מגורים ב'
	1101-1102		תעסוקה
	801-802		שמורת טבע עם הנחיות מיוחדות
	701-719		מבנים ומוסדות ציבור
	720		שטח ציבורי פתוח
	301, 302		שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות
	650-654		יער
	655		קרקע חקלאית
	951-961		קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
	901-914		דרך מאושרת
	310		דרך מוצעת
	941-947, 920-930		דרך משולבת
	931, 932		שביל
	731-743		תנין
			יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
6.67	38,290	140,750	24.51
16.5	94,720		
1.47	8,420	13,980	2.44
1.55	8,900	229,310	39.93
0.91	5,210	42,800	7.45
6.80	39,050	6,600	1.15
18.91	108,600	70,120	12.21
1.33	7,640	2,590	0.45
6.69	38,410	1,460	0.26
1.48	8,500	65,910	11.48
2.06	11,860	700	0.12
0.12	700		
7.67	44,040		
4.61	26,460		
0.64	3,670		
1.13	6,500		
0.52	3,010		
20.94	120,240		
100.00	574,220	574,220	100.00

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
6.67	38,290	140,750	24.51
16.5	94,720		
1.47	8,420	13,980	2.44
1.55	8,900	229,310	39.93
0.91	5,210	42,800	7.45
6.80	39,050	6,600	1.15
18.91	108,600	70,120	12.21
1.33	7,640	2,590	0.45
6.69	38,410	1,460	0.26
1.48	8,500	65,910	11.48
2.06	11,860	700	0.12
0.12	700		
7.67	44,040		
4.61	26,460		
0.64	3,670		
1.13	6,500		
0.52	3,010		
20.94	120,240		
100.00	574,220	574,220	100.00



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'.

4.1.1	שימושים
א.	מגורים: יח"ד אחת למגרש.
ב.	מחסן: המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.
ג.	תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף או בחניונים מרוכזים עפ"י נספח החניה.
ד.	יחידות אירוח ("יחידות קייטי"): יותר לבנות יחידות אירוח במשולב עם בית המגורים, מקסימום 2 יח"א לכל יח"ד. סה"כ השטח הבנוי המרבי הוא 80 מ"ר (40 מ"ר מקסימום ליח"א). שטח הבניה ליחידות האירוח יחשב כחלק מהשטח העיקרי של הבית ובמסגרת השטחים המותרים לבניה. תוקצה חניה ליחידות האירוח בתחום המגרש או בחניות השבת.
ה.	חניה: לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה פרטיים במגרש המגורים, כמותנה בחוק.
ו.	מיגון: לפי הוראות פיקוד העורף לשימושים הנ"ל.
ז.	במקרה של מגרש נמוך מהכביש, ניתן לנצל חלק החלל מתחת לחניה במסגרת שטחי השירות.
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י המפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה.
ב.	עיצוב אדריכלי <ul style="list-style-type: none"> - גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים חמים וקולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או חלל הגג הפנימי בגגות משופעים. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים – 2 מ' מעל מישור הגג הבנוי. - שילוט: בנוסף לשלט מכוון לבית בגודל שלא יעלה על 30 X 50 ס"מ יותר שילוט להכוונה לתעסוקה הביתית ו/או יחידות האירוח בגודל שלא יעלה על 30 X 50 ס"מ. - חומרי הגימור: יהיו מחומרים עמידים ויסומנו ע"ג הבקשה להיתר.
ג.	הוראות בנייה <ul style="list-style-type: none"> - תנאי למתן היתר בניה: הכנת תכנית בנייה לשכונה שתקבע את מפלסי הבתים – היקף השכונה ייקבע בתאום עם הועדה המקומית. - בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אוויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה, מתלה כביסה וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית. - חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים. - תתאפשר בניה בקו בנין צידי אפס, ליצירת בית דו משפחתי בהסכמת 2 שכנים, בתנאי התייחסות לתאום תכנון, ובאישור הועדה המקומית.
ד.	הוראות פיתוח <ul style="list-style-type: none"> - במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח שתכלול, שבילים, גינות, קירות תומכים, מסלעות וכד', פתרונות מסודרים לתשתיות ביוב, מים, תקשורת, חשמל, גז, ומיזוג אוויר. - מעקות בטיחות יהיו בגובה הנדרש עפ"י חוק. מעבר לכך יותר להקים גדרות שבכה בלבד לתמיכת צמחיה בלבד. - במגרשים 438-454 ברצועה ברוחב 6 מ' בחזית המגרש במקביל לדרכים 7, 9 יותרו, תימוך הכביש במסלעה או בשיפועים מגוננים וחניה למקרה של קו קדמי 0.

ה.	<p>מחסן</p> <ul style="list-style-type: none"> - מחסן אפשר שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית ואזי יחולו עליו מגבלות קווי הבניה הנקובים בטבלת זכויות ומגבלות בניה. - בהסכמת השכן יותר להקים מחסן במרווח שבין קוי הבניה לבין גבול המגרש הצידי והאחורי בשטח עד 7 מ"ר.
ו.	<p>חניה</p> <ul style="list-style-type: none"> - חניה מקורה תתאפשר במגבלות קווי הבנין, במשולב עם בית המגורים ומחומרי בית המגורים, או בקו קידמי 0 כפי שיקבע בתוכנית הבינוי, או בקו קידמי 0 ובקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובתנאי התייחסות לתאום תכנון והתשתיות הציבוריות. לא תותר חניה מחוץ לקווי הבנין אלא בקו קידמי 0. - במקרה של חניה מקורה: שטח החניה 30 מ"ר מקסימום ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים (שטחי שרות). החניה תהיה במבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים לפחות) ומחומרי בניה דומים לאלה של בית המגורים, או מבניה קלה ממתכת, עץ ולוחות קרוי שקופים ואטומים עם אפשרות שילוב אבן טבעית. - במקרה של חניה בקו צידי 0 ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.
ז.	<p>גדרות וטיפול בגבולות המגרש</p> <ul style="list-style-type: none"> - קירות תומכים בגבולות המגרש ייבנו בציפוי אבן טבעית (אבן לקט). פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה. - לא תותר תמיכה (קירות תומכים ומסלעות) בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה לקטעים שגובהם אינו עולה על 3.0 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 1.0 מ' המשמש רצועה לשתילה. - מסלעה בגבולות המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים. - קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית). - מעל הקירות התומכים והמסלעות יותקנו מעקות בטיחות ו/או גדרות כנדרש. גובה מעקות הבטיחות או הגדרות הפונות לרשות הציבור ובין המגרשים לא יעלה על 1.2 מטר סה"כ. - הגדר לא תהיה אטומה. - לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל ללא השלמת פרטי התימוך (קירות תומכים, מסלעות וכו') עפ"י התכניות המאושרות.
ח.	<p>אנטנות סלולריות</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר הקמה של אנטנות סלולריות ברשות הפרט.

4.2 מגורים א'3

4.2.1	<p>שימושים</p>
א.	<p>מגורים: יח"ד אחת למגרש.</p>
ב.	<p>מחסן: המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.</p>
ג.	<p>תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 25 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף או בחניונים מרוכזים עפ"י נספח החניה.</p>
ד.	<p>חניה: לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה פרטיים במגרש המגורים, כמותנה בחוק, או בחניונים מרוכזים עפ"י נספח התנועה.</p>
ה.	<p>מיגון: לפי הוראות פיקוד העורף לשימושים הנ"ל.</p>
ו.	<p>במקרה של מגרש נמוך מהכביש, ניתן לנצל חלק החלל מתחת לחניה במסגרת שטחי השירות.</p>

4.2.2	הוראות
א.	עפ"י המפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה.
ב.	<p><u>עיצוב אדריכלי</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים חמים וקולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או חלל הגג הפנימי בגגות משופעים. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים – 2 מ' מעל מישור הגג הבנוי. - שילוט: בנוסף לשלט מכוון לבית בגודל שלא יעלה על 30 X 50 ס"מ יותר שילוט להכוונה לתעסוקה הביתית ו/או יחידות האירוח בגודל שלא יעלה על 30 X 50 ס"מ. - חומרי הגימור: יהיו מחומרים עמידים ויסומנו ע"ג הבקשה לחיתר.
ג.	<p><u>הוראות בינוי</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - תנאי למתן היתר בניה: הכנת תכנית בינוי לשכונה שתקבע את מפלסי הבתים – היקף השכונה ייקבע בתאום עם הועדה המקומית. - בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה, מתלה כביסה וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית. - חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים. - הבניה תהיה בקו בנין אפס צידי ע"פ תוכנית הבינוי. לא יפתחו פתחים בקו בניין אפס. במקרים מיוחדים לאושר בינוי לא בקו אפס צידי באישור הועדה המקומית.
ד.	<p><u>הוראות פיתוח</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח שתכלול, שבילים, גינות, קירות תומכים, מסלעות וכד', פתרונות מסודרים לתשתיות ביוב, מים, תקשורת, חשמל, גז, ומיזוג אויר. - מעקות בטיחות יהיו בגובה הנדרש עפ"י חוק. מעבר לכך יותר להקים גדרות שבכה בלבד לתמיכת צמחיה בלבד.
ה.	<p><u>מחסן</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - מחסן אפשר שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית ואזי יחולו עליו מגבלות קווי הבניה הנקובים בטבלת זכויות ומגבלות בניה. - בהסכמת השכן יותר להקים מחסן במרווח שבין קוי הבניה לבין גבול המגרש הצידי והאחורי בשטח עד 7 מ"ר.
ו.	<p><u>חניה</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - חניה מקורה תתאפשר במגבלות קווי הבנין, במשולב עם בית המגורים ומחומרי בית המגורים, או בקו קידמי 0 כפי שיקבע בתוכנית הבינוי, או בקו קידמי 0 ובקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובתנאי התייחסות לתאום תכנון והתשתיות הציבוריות. לא תותר חניה מחוץ לקווי הבנין אלא בקו קידמי 0. - במקרה של חניה מקורה: שטח החניה 25 מ"ר מקסימום ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים (שטחי שרות). החניה תהיה במבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים לפחות) ומחומרי בניה דומים לאלה של בית המגורים, או מבניה קלה ממתכת, עץ ולוחות קרוי שקופים ואטומים עם אפשרות שילוב אבן טבעית. - במקרה של חניה בקו צידי 0 ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.
ז.	<p><u>גדרות וטיפול בגבולות המגרש</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - קירות תומכים בגבולות המגרש ייבנו בציפוי אבן טבעית (אבן לקט). פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה. - לא תותר תמיכה (קירות תומכים ומסלעות) בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה לקטעים שגובהם אינו עולה על 3.0 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 1.0 מ' המשמש רצועה לשתילה. - מסלעה בגבולות המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים. - קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית). - מעל הקירות התומכים והמסלעות יותקנו מעקות בטיחות ו/או גדרות כנדרש. גובה מעקות הבטיחות או הגדרות הפונות לרשות הציבור ובין המגרשים לא יעלה על 1.2 מטר סה"כ. - הגדר לא תהיה אטומה.

	- לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל ללא השלמת פרטי התימוך (קירות תומכים, מסלעות וכו') עפ"י התכניות המאושרות.
ח.	<u>אנטנות סלולריות</u> לא תותר הקמה של אנטנות סלולריות ברשות הפרט.

4.3 מגורים ב'

4.3.1	שימושים
א.	מגורים: עד 20 יח"ד - עפ"י תוכנית בינוי ו/או חלוקה מאושרת בסמכות הוועדה המקומית שתכלול דרכים, שבילים ושטחים פתוחים.
ב.	מחסן: המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.
ג.	תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 25 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף או בחניונים מרוכזים עפ"י נספח החניה.
ד.	חניה: בהתאם לתכנית הבינוי.
ה.	מיגון: לפי הוראות פיקוד העורף לשימושים הנ"ל.
4.3.2	הוראות
א.	עפ"י המפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה.
ב.	<u>עיצוב אדריכלי</u> - גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים חמים וקולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או חלל הגג הפנימי בגגות משופעים. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים - 2 מ' מעל מישור הגג הבנוי. - שילוט: בנוסף לשלט מכוון לבית בגודל שלא יעלה על 30 X 50 ס"מ יותר שילוט להכוונה לתעסוקה הביתית ו/או יחידות האירוח בגודל שלא יעלה על 30 X 50 ס"מ. - חומרי הגימור: יהיו מחומרים עמידים ויסומנו ע"י הבקשה להיתר.
ג.	<u>הוראות בינוי</u> - תנאי למתן היתר בניה: הכנת תכנית בינוי ו/או חלוקה לכל תא השטח באישור הוועדה המקומית. - במסגרת תכנית הבינוי ו/או חלוקה יותרו דרכים, שבילים ושטחים פתוחים בשטח של כ- 4.5 דונם. - בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה, מתלה כביסה וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית. - חיבורי בתיים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.
ד.	<u>הוראות פיתוח</u> - במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח שתכלול, שבילים, גינון, קירות תומכים, מסלעות וכד', פתרונות מסודרים לתשתיות ביוב, מים, תקשורת, חשמל, גז, ומיזוג אויר. - מעקות בטיחות יהיו בגובה הנדרש עפ"י חוק. מעבר לכך יותר להקים גדרות שבכה בלבד לתמיכת צמחיה בלבד.
ה.	<u>תניה</u> - חניה מקורה תתאפשר במגבלות קווי הבנין, במשולב עם בית המגורים ומחומרי בית המגורים, או בקו קידמי 0 כפי שיקבע בתוכנית הבינוי, או בקו קידמי 0 ובקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובתנאי התייחסות לתאום תכנון והתשתיות הציבוריות. לא תותר חניה מחוץ לקווי הבנין אלא בקו קידמי 0.

	<p>- במקרה של חניה מקורה: שטח החניה 25 מ"ר מקסימום ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים (שטחי שרות). החניה תהיה במבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים לפחות) ומחומרי בניה דומים לאלה של בית המגורים, או מבניה קלה ממתכת, עץ ולוחות קרוי שקופים ואטומים עם אפשרות שילוב אבן טבעית.</p>
ג.	<p>גדרות וטיפול בגבולות המגרש</p> <p>- קירות תומכים בגבולות המגרש ייבנו בציפוי אבן טבעית (אבן לקט). פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>- לא תותר תמיכה (קירות תומכים ומסלעות) בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה לקטעים שגובהם אינו עולה על 3.0 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 1.0 מ' המשמש רצועה לשתילה.</p> <p>- מסלעה בגבולות המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.</p> <p>- קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית).</p> <p>- מעל הקירות התומכים והמסלעות יותקנו מעקות בטיחות ו/או גדרות כנדרש. גובה מעקות הבטיחות או הגדרות הפונות לרשות הציבור ובין המגרשים לא יעלה על 1.2 מטר סה"כ.</p> <p>- הגדר לא תהיה אטומה.</p> <p>- לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל ללא השלמת פרטי התימוך (קירות תומכים, מסלעות וכו') עפ"י התכניות המאושרות.</p>
ז.	<p>אנטנות סולריות - לא תותר הקמה של אנטנות סולריות ברשות הפרט.</p>

4.4 מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1	שימושים
א.	מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, ביי"ס או כל מוסד חינוכי אחר.
ב.	מבנים לתרבות ופנאי - מועדון למבוגרים ו/או נוער, ספריה, בית כנסת, מרכז יום לקשישים, סדנאות, אולם כינוסים והרצאות.
ג.	משרדים לקהילה המקומית.
ד.	שרותים תומכים בפרט כגון מנהלת הישוב, דואר וכד'.
ה.	מבני מרפאה לתחומיה השונים ומתקני עזר לשרותים הנ"ל.
ו.	מתקני ספורט למיניהם.
ז.	שטחי גינון, מתקני משחק וחורשות.
ח.	שבילי הולכי רגל שבילי אופניים ודרכי גישה.
ט.	מתקני עזר ומחסנים המשרתים שימושים אלו.
י.	מתקנים הנדסיים ומיגון לפי הוראות פיקוד העורף.
יא.	מקומות חניה כמותנה בחוק.
4.4.2	הוראות
א.	עפ"י המפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה.
ב.	תכנית בינוי - תנאי למתן היתר בניה: הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ו/או תכנית חלוקה בסמכות ועדה מקומית. בתכנית הבינוי יסומנו המבנים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, יסומנו מערכות תשתית, חניות וכו'.
ג.	מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.
ד.	בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.
ה.	תותר תכנית חלוקה עפ"י מגרש מינימלי. התכנית תהווה תנאי למתן היתר עפ"י העניין.

4.5 תעסוקה	
4.5.1	שימושים
א.	מבני תעסוקה, עסקים קטנים, סדנאות אומנות ואומנויות, משרדים, אחסנה, הסעדה, שרותים מסחריים ותיירותיים ובתנאי שאינם מזהמים או שנותנים פתרונות שיבטיחו מניעת זיהום אויר ומים, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שרפות וכו'.
ב.	שרותים מסחריים לא יותר מ – 1,000 מ"ר.
ג.	מתקנים טכניים והנדסיים לשירות התעסוקה.
ד.	דרכים פנימיות ושטחי חניה לשירות מתקני התעסוקות השונות (כמותנה בחוק) גינון ודרכים להולכי רגל.
4.5.2	הוראות
א.	עפ"י המפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה.
ב.	תכנית בינוי – תנאי למתן היתר בניה: הכנת תכנית בינוי לכל המתחם. בתכנית הבינוי יסומנו המבנים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, יסומנו מערכות תשתית, חניות וכו' לאישורה של הועדה המקומית.
ג.	מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.
ד.	בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.
ה.	הנחיות סביבתיות: <ul style="list-style-type: none"> - לא יותר איכלוס המבנה בשימושים הגורמים או עלולים לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות הסביבתית המוסמכת. - בבקשה להיתר הבניה יש להקפיד שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים. - איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. - המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשי או בהתאם למערכת איסוף אזורית שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. - רעש: לא יותרו שימושים שיש בהם מטרדי רעש חורגים מתקן הרעש המותרים עפ"י חוק. - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן: לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל. - הוצאת היתרי בניה מותנית באישור המשרד להגנת הסביבה.
4.6 שמורת טבע עם הנחיות מיוחדות	
4.6.1	שימושים
א.	מתקן הנדסי (תחנת שאיבה) בתא שטח 1101.
ב.	דרך למעבר רכב שרות אל המתקן ההנדסי הנ"ל, בתא שטח 1102.
4.6.2	הוראות
א.	שטח המתקן ודרך הגישה אליו לא יגרעו מתחום השמורה.
ב.	תותר הקמת מתקנים הנדסיים המיועדים לצרכי הישוב. תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעי רעש, זיהום או מפגעים נופיים. המתקן יהיה מוצנע ומוסתר לשביעות רצון הרשות המקומית.

ג.	כל עבודת פיתוח או בינוי ביעוד זה תעשנה בתאום ואישור רט"ג.
ד.	במידה ולא ישמש יותר המתקן ליעודו המקורי (תחנת השאיבה), יפורקו המתקן ודרך הגישה אליו אשר בתחום שמורת הטבע והשטח ישוקם לשיעור רצון רט"ג.

4.7 שטח ציבורי פתוח

4.7.1	שימושים
א.	שבילי הולכי רגל ואופניים.
ב.	שטחי גינון, חורשות וטיפול נופי.
ג.	מתקני משחקים, ספורט ונופש פעיל.
ד.	מקלט תת / על קרקעי (קיימים בלבד).
ה.	דרכי ביטחון, גידור ותאורה.
ו.	בנוסף מותר להקים מבנה טרפו בצמידות לדרכים מס' 3 ו 7.
ז.	דרכי גישה לחניוני שבת וחניוני שבת מרוכזים.
ח.	מכולות אשפה בצמידות לדרכים.
ט.	תחנות הסעה וסככות.
י.	בתא שטח 719 יוגבל השימוש באופן שתפקודו ישתלב עם השטח הפתוח הסובב.
יא.	מעבר תשתיות.
4.7.2	הוראות
א.	פיתוח: <ul style="list-style-type: none"> - כל בניה באזור זה אסורה למעט המפורט בסעיף 4.7.1 לעיל – באישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים. - פיתוח האזור הצפוני (תא שטח 719) יתוכנן באופן שישתלב בנוף השטחים הפתוחים הסובבים אותו באישור מהנדס הועדה ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
ב.	תכנון: <ul style="list-style-type: none"> - ישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל השצ"פ. - יושם דגש על שמירת הקרקע הטבעית. - יושם דגש על התאמה לכלל האוכלוסיה. - התכנון יתייחס להנחיות הנספח הנופי. - חניות / חניוני שבת יוצגו בתכנית הפיתוח לאישור הרשות המקומית.

4.8 שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות

4.8.1	שימושים
א.	אתר סלמנדרות ושרידי התיישבות ללא פעילות ופיתוח.
ב.	בשטח זה יתאפשר להעביר קו ביוב מאסף ודרך בטחון.
4.8.2	הוראות
א.	השטח יסומן ויוגן מפני פגיעה אקראית בערכי טבע הנדירים שבו.
ב.	כל שימוש חורג ושינוי ביעודו של שטח זה יעשה בסמיכות ו. מחוזית.

4.9 קרקע חקלאית

4.9.1	שימושים
	שטחים חקלאיים המשמשים את כלל ציבור התושבים בישוב כמפורט להלן:
א.	בוסתנים ועיבוד חקלאי המיועדים לתושבי הישוב ואינם מהווים מטרד סביבתי.
ב.	דרכי ביטחון, גידור ותאורה.
ג.	בתאי שטח 650,651 יוגבל השימוש באופן שתפקודו ישתלב עם השטח הפתוח הסובב.

4.9.2	הוראות
א.	פיתוח: - לא תותר כל הכשרת שטח שמהווה פגיעה בעצים קיימים ללא אישור פקיד היערות. - כל בניה באזור זה אסורה למעט המפורט בסעיף 4.9.1 לעיל- באישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים. - בשטח זה יתאפשר להעביר קו ביוב מאסף. - פיתוח האזורים הצפוניים (תאי שטח 650, 651) יתוכנן באופן שישתלב בנוף השטחים הפתוחים הסובבים אותו באישור מהנדס הועדה ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
ב.	סביבה: - בשטח זה ייאסר שימוש בחומרי הדברה המהווים סיכון למגורים הסמוכים. - פעילות חקלאית תוגבל לגידולים שאינם מהווים מטרד למגורים הסמוכים ותתואם עם מחלקת איכות הסביבה של הרשות המקומית.

4.10 קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות

4.10.1	שימושים
א.	כל השימושים כמפורטים בקרקע חקלאית (כמפורט בסעיף 4.9.1)
ב.	מצפור ודרכים להולכי רגל ואופניים.
4.10.2	הוראות
א.	כל ההוראות כמפורט בקרקע חקלאית.

4.11 דרכים קיימות/ מאושרות, דרכים מוצעות וחניות

דרך קיימת המאושרת עפ"י תכנית, דרך מוצעת בתכנית זו כמשמעותן בסעיף 1 בחוק התו"ב.

4.11.1	שימושים
א.	רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות.
ב.	נטיעות וגינון.
ג.	מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.
ד.	מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.
ה.	שילוב מרכיבי בטחון, גדר ותאורת מערכת שיבוצו עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובתאום עם הרשות המקומית.
ו.	מפרכי חניה וחניה מרוכזת. (כולל חניוני שבת מרוכזים).
ז.	תחנות הסעה וסככות.
4.11.2	הוראות
א.	תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית, כולל הסדרת רחובות בהן לא תותר נסיעה בשבת.
ב.	תותרנה דרכים משולבות בתאום עם הרשות המקומית.
ג.	לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה, אחזקתה והשימושים המותרים בסעיף 4.11.1.
ד.	יוסדרו חניות שבת עפ"י נספח התחבורה.

4.12 דרך משולבת

4.12.1	שימושים
א.	רחובות לתחבורה והולכי רגל, במשולב ללא הפרדת מסעה ומדרכה.
ב.	נטיעות וגינון.
ג.	מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.
ד.	מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.
ה.	שילוב מרכיבי בטחון, גדר ותאורת מערכת שיבוצו עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובתאום עם

	הרשות המקומית.
ו.	מפריצי חניה וחניה מרוכזת. (כולל חניוני שבת מרוכזים).
ז.	תחנות הסעה וסככות.
ח.	דרך משולבת מס' 11 הינה דרך גישה זמנית לערב אל נעים עד לסלילת דרך מס' 14 כמופיע בתכנית מס' ג/15782 ממערב לערב אל נעים.
4.12.2	הוראות
א.	תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית, כולל הסדרת רחובות בהן לא תותר נסיעה בשבת.
ב.	תותרנה דרכים משולבות בתאום עם הרשות המקומית.
ג.	לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך משולבת, מלבד סלילתה, אחזקתה והשימושים המותרים בסעיף 4.12.1.
ד.	יוסדרו חניות שבת עפ"י נספח התחבורה.
ה.	חומרי הגימור האפשריים הם: אבן מקומית, אבן משתלבת, בטון, ואספלט הכל עפ"י תכנית לפיתוח לרחוב שתאושר ע"י הרשות המקומית.
ו.	דרך משולבת מס' 11 תהפוך לדרך פנימית בין שני הישובים. לאחר סלילת דרך מס' 14 כמופיע בתכנית ג/15782, הדרך תחסם לתנועת כלי רכב בשבתות ובחגי ישראל.

4.13 שביל

4.13.1	שימושים
א.	מעבר חולכי רגל ואופניים.
ב.	מעבר לרכב שרות הרום וחניוני שבת.
ג.	דרך ביטחון.
ד.	נטיעות וגינון.
ה.	מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.
ו.	מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.
ז.	שילוב מרכיבי בטחון, גדר ותאורת מערכת שיבוצעו עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובתאום עם הרשות המקומית.
4.13.2	הוראות
א.	פיתוח: - לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לשביל, מלבד סלילתה, אחזקתה והשימושים המותרים בסעיף 4.13.1. - יותר גימור של שביל באמצעות מצעים מהודקים בלבד לחלופין יותר גימור של: אבן מקומית, אבן משתלבת, בטון, ואספלט הכל עפ"י תכנית לפיתוח שתאושר ע"י הרשות המקומית.
ב.	בסמכות ועדה מקומית לאשר בעת ביצוע שביל / דרך מערכת הסטתם עד 3 מ' בגין נתוני צמחיה יחודיים בשטח בו סומן התואי ולא יהיה בכך שינוי לתכנית.

4.14 יער

4.14.1	שימושים והוראות
	שימושים עפ"י הוראות תמ"א 22 ותמ"א 8 לעניין שמורת נוף.

4.15 מגורים א' עם הנחיות מיוחדות

4.15.1	שימושים
א.	השימושים הקיימים באזור לפי תכניות מאושרת ג/במ/30 ומש/מק/1/30.
ב.	יחידות אירוח ("יחידות קייט"): יותר לבנות יחידות אירוח במשולב עם בית המגורים, מקסימום 2 יח"א לכל יח"ד. סה"כ השטח הבנוי המרבי הוא 80 מ"ר (40 מ"ר מקסימום ליח"א). שטח הבניה ליחידות האירוח יחשב כחלק מהשטח העיקרי של הבית ובמסגרת השטחים המותרים לבניה. תוקצה חניה ליחידות האירוח בתחום המגרש או בחניות השבת.

4.15.2	הוראות
א.	הוראות תכניות ג/במ/30 ומש/מק/1/30 יחולו על אזור זה.

4.16	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.16.1	שימושים
א.	השימושים הקיימים באזור לפי תכנית מאושרת ג/במ/30 ומש/מק/2/30.
4.16.2	הוראות
א.	עפ"י הוראות ג/במ/30 ומש/מק/2/30 לאזורים אלה.
ב.	בתא שטח 732 לא תותר כל הכשרת שטח שמהווה פגיעה בעצים הקיימים ללא אישור פקיד היערות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים %	שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר / אחוזים		עיקרי שירות	עיקרי שירות	מעל לכניסה הקובעת	גודל מרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
	צידו - צידו - ימני שמאלי	צידו - ימני	קדמי	מתחת							מתחת לכניסה	מעל לכניסה						
3	3 (6)	3 (6)	3 (7)	3 (6)	2	40%	2	111 (5)	56% (3)	280 מ"ר (3)	(1)	25 מ"ר + 30 מ"ר חניה	225 מ"ר	500 מ"ר	400-510	מגורים א'		
															1-6,8-12,14,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45-60,62,64,66,68,70,72,74,76,78,80,82,84,86,88,90,92,94,96,98,100,102,106-155,157,159,160,163,165,167,169,171,173,175,177,179,181,183,185,187,189,191,193,195,197,199,201,203,205,207,209,211,213,215,217,219	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות		
3	3 (6)	3 (6)	3 (6)	3 (1)	2	50%	3	28	65% (3)	195 מ"ר (3)	(1)	10 מ"ר + 25 מ"ר חניה	160 מ"ר	300 מ"ר	600-627	מגורים א' 3		
3	(9)	(9)	(9)	(1)	2	60%	4	20	70%	175 מ"ר	(1)	25 מ"ר לחייד	150 מ"ר	250 מ"ר	1001	מגורים ב'		
5	5 (6)	5 (6)	5 (6)	5 (1)	2	60%	-	-	100%	1,500 מ"ר	(1)	20%	80%	1,500 מ"ר	820	תעסוקה		
3	3 (6)	3 (6)	3 (6)	3 (1)	2	35%	-	-	35%	175 מ"ר	(1)	5%	30%	500 מ"ר	801-802	מבנים ומסודות ציבור		
3	3 (6)	3 (6)	3 (6)	3 (1)	1	26%	-	-	26%	70 מ"ר	(1)	-	70 מ"ר	270 מ"ר	1101	שירותים הנהיגות מיוחדות		
3 (4)	3 (4)	3 (4)	3 (4)	3 (1)	1										701-719	שטח ציבורי פתוח		

בהתאם לזכויות הרשומות בתכנית/גבמ/30, מש/מק/1/30 - מש/מק/3/30 המאושרות.

לא תותר כל בניה למעט סככות על ומצפורים, תחנות הסעה ומתקן טרפו בשטח עפ"י הנחיות הח"י.

<p>731-743</p>	<p>בהתאם לזכויות הרשומות בתכנית ג/מ/מ/30 ומש/מק/2/30.</p>	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>
----------------	---	------------------------------------

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) גובה הבניין יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס קרקע טבעית.
- (3) השטח המותר נקבע עפ"י השטח הקטן מביניהם.
- (4) רשאית ועדה מקומית לאשר קו בניין אפס מסיבות הנדסיות.
- (5) 3 יח"ד חדשות ו-108 יח"ד שמיקומן שונה. בנוסף ישנן 141 יח"ד באזור יעוד עפ"י תכניות מאושרות = סה"כ 252 יח"ד מגורים אי כשטח התכנית.
- (6) חניה מקורה ותתאפשר במגבלות קווי הבניין, במשולב עם בית המגורים ומחמרי בית המגורים, או בקו קדמי 0 כפי שיקבע בתוכנית הבניין, או בקו קדמי 0 ובקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובתנאי התייחסות לתאום תכנון התשתיות הציבוריות. לא תותר חניה מחוץ לקווי הבניין אלא בקו קדמי 0. במגרשים יורדים הנמוכים ממפלס הכניש בלמעלה מ-2 מ' תותר בניית מחסן מתחת לחניה.
- (7) במגרשים 438-454 קו בנין קדמי 9 מ'.
- (8) למעט מקרים חריגים המכתבים הגבהת מבנה / חלק ממבנה כגון : ארובת אורור, מתקן לשימוש באנגיית רוח וכד' באישור ועדה מקומית.
- (9) בהתאם לתוכנית בנין.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

- 6.1.1 באזור התעסוקה - כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- 6.1.2 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- 6.1.3 הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- 6.1.4 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה או במקום אחר לפי הנחיות הרשות המקומית.
- 6.1.5 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2 ביוב, אספקת מים

- 6.2.1 **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- 6.2.2 **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

6.3 דרכים וחניות

- 6.3.1 לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.3.2 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בשלב התכנוני, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- 6.3.3 החניה תהיה בתחום המגרשים או ברצועות ציבוריות וחניונים מרוכזים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- 6.4.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- 6.4.2 **תחנות השנאה**
א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
ג. על אף האמור בסעיף א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

6.4.3

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאמ על עמוד). תייל מבודד צמוד למבנה.
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

6.4.4 על אף-האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.4.5 בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

6.4.6 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.4.7 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.

6.4.8 על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.

6.5 הוראות בנושא עתיקות

6.4.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.

6.4.2 במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

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

6.4.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.6 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.	
6.8 שמירה על עצים בוגרים	
6.8.1	תנאי למתן היתר בניה במתחמים א' – ג': הכנת נספח מפורט של עצים בוגרים בדבר שמירה והעתקת עצים. לכל אחד משלושת המתחמים יעשה נספח מפורט בנפרד בהתאם לנספח מתחמים לעצים בוגרים המצורף לתכנית.
6.8.2	במתחם ד' הקיים ומאושר עפ"י תכנית ג/במ/30, תנאי לקבלת היתר הכולל מרכיב של כריתת עצים בוגרים או העתקתם יהיה תיאום עם פקיד היערות.
6.8.3	עצים לאורך תוואי דרך מס' 2 (הכניסה הקיימת ליישוב) ייועדו לשימור. במידה ויידרש, בעת הרחבת הכביש, לעקור אחד מהם, יידרש תיאום ואישור פקיד היערות.
6.8.4	העצים שייעודם העתקה יועתקו בין חודשים דצמבר – פברואר למקומות הקבועים מראש בליווי אגרונום ממוחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.
6.8.5	לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחויב היזם בנטיעת עצים חלופיים בתחום מועצת משגב.
6.8.6	ביצוע העבודות כריתה / העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כד"ן.
6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
קבלת היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור ומבני תעסוקה ולמבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.	
6.10 מתקני תקשורת	
6.10.1	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.10.2	לא תותר התקנת אנטנות סלולריות בתחום התכנית.
6.11 עיצוב אדריכלי	
6.11.1	הגשת בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאשור הוועדה המקומית.
6.11.2	מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
6.12 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.13 פיתוח סביבתי	
6.13.1	תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
6.13.2	התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. התכנון יעשה בהתאם לפרק 4.2 בהנחיות הנספח הנופי.

6.13.3 הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי:

- א. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.14 פיתוח תשתית

- 6.14.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- 6.14.2 כל קווי התשתית שבתחום התוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

6.15 קולטי שמש על הגג

- 6.15.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 6.15.2 בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- 6.15.3 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית במסגרת הבקשה להיתר.

6.16 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה למבני ציבור ותעסוקה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.17 חלוקה ורישום

- 6.17.1 תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. הוראה זו חלה רק על מגרשים חדשים מתוקף תכנית זו. חלוקה שמופיעה בתשריט יעודי קרקע – מנחה בלבד.
- 6.17.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות ובסמכות הועדה המקומית.

6.18 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- 6.18.1 על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- 6.18.2 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

7.	ביצוע התוכנית
-----------	----------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	אכלוס מגרשי המגורים בתאי שטח שמספרם 400 - 437	הנחת תשתיות נדרשות
2	השלמת כל התכנית	הנחת תשתיות נדרשות. נדרש יישום 50% משלב 1.

7.2	מימוש התוכנית
------------	----------------------

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד / שם רשות מקומית: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 15/03/2012
	תאגיד / שם רשות מקומית: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ		מספר תאגיד: 511525305

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד / שם רשות מקומית: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד / שם רשות מקומית: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 18/03/2012
	תאגיד / שם רשות מקומית: מוא"ז משגב		מספר תאגיד:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תכנית מספר: 18420/ג שם התוכנית: אשחר – תכנית מפורטת לישוב

עורך התכנית: רותי רוהטין תאריך: 15/03/2012 חתימה:

יעד הארץ יבנה
ומתכנני ערים ינוף
יב ע"מ

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: תנועה, מים וביוב, נוף, נופי-סביבתי		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית).	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "תנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: רט"ג וקק"ל.		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	צירוף נספח חלוקה / איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009.		איחוד וחלוקה (4)
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ¹

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החניית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

¹ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב – שמירה על עצים בוגרים.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רותי רוהטין, מספר זהות 031080880, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18420 ששמה אשחר – תכנית מפורטת לשוב (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 3705.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי / בסיוע יועץ
 - א. מיכה נוצה, יועץ תחבורה, נספח תחבורה
 - ב. קרן אורקין, יועץ נוף, נספח נוף
 - ג. רן וייסמן, יועץ מים וביוב, נספח נספח מים וביוב
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון: כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יגד ארריקליץ
 חתימת המצהיר

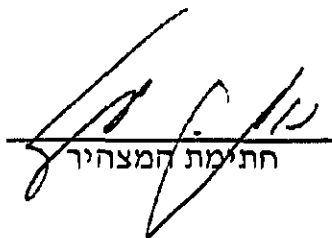
15/03/2012

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מיכה נוצה, מספר זהות 053421038, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18420 ששמה אשחר – תכנית מפורטת לישוב (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום ייעוץ תחבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 32491.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תחבורה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

15.03.2012

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה רו וייסמן, מספר זהות 59289876, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18420 ששמה אשחר – תכנית מפורטת לישוב (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום ייעוץ מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 76964.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מים וביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

~~פלגי מים בע"מ
יקנען מושגן 0600
ע.מ. 59289876~~

חתימת המצויר

15.3.2012

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה קרן אורקין, מספר זהות 013660691, מצהיר בזאת כדלקמן:

7. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18420 ששמה אשחר – תכנית מפורטת לישוב (להלן – "התוכנית").
8. אני מומחה לתחום ייעוץ נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00119713.
9. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ייעוץ נוף בתוכנית.
10. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
11. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
12. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

15/03/2012

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.
 סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המתווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית / המצבית, לרבות הרקע הקסטריאלי.

מספר התוכנית: ג/18420
 רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 09.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית / קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית / מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<p>אלדב נטוביץ מודד מוסמך מס' 1004 תש"ע חתימה</p>	<p>1004 מספר רשיון</p>	<p>אלדב נטוביץ שם המודד</p>
---	---	--

תאריך: 18/7/2011
 תאריך:

2. עדכניות המדידה

הנני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטרילי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית / עודכנה ביום: 13.01.2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<p>אלדב נטוביץ מודד מוסמך מס' 1004 תש"ע חתימה</p>	<p>1004 מספר רשיון</p>	<p>אלדב נטוביץ שם המודד</p>
---	---	--

תאריך: 18/7/2011
 תאריך:

נספח הליכים סטטוטוריים

תכנית מספר: 18420/ג שם התוכנית: אשחר - תכנית מפורטת לישוב

יצר אדריכלים
ליאון זילברמן ושות' בע"מ

עורך התכנית: רותי רוהטין תאריך: 15/03/2012 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	מועצה ארצית	10.8.2010
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.