

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס': ג/18081

שם תוכנית: תוכנית מפורטת שומרה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="194 1030 722 1254" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18081 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 21.4.12 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון מ.מ. י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	<div data-bbox="876 963 1372 1198" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 18081 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 09.05.11 להפקיד את התוכנית יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>
--	---

<div data-bbox="276 1456 730 1657" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 18081 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	<div data-bbox="901 1467 1356 1668" data-label="Text"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 18081 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>
--	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית מתאר כוללת לכל היישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תכנית מפורטת שומרה
	מספר התוכנית	ג/18081
	שטח התוכנית	769.286 ד'
	1.3 מהדורות	שלב
	מספר מהדורה בשלב	14
	תאריך עדכון המהדורה	07-2011
	1.4 סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
		קואורדינטה X	227.100
		קואורדינטה Y	776.500
1.5.2	תיאור מקום		מושב שומרה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מעלה יוסף
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	שומרה
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19834	מוסדר	חלק מהגוש	-	4, 5, 8-11, 13, 14, 17
19843	מוסדר	חלק מהגוש	-	2-5, 10
19844	מוסדר	חלק מהגוש	-	1, 2, 7, 8, 11
19845	מוסדר	כל הגוש	1-10	-
19846	מוסדר	חלק מהגוש	8, 7	,12, 11, 10, 9, 6, 5, 13
19848	מוסדר	חלק מהגוש	-	5, 6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/9889	1-141, 70, 71, 73-75, 77, 81, 84, 86
ג/16447	72a, 72b, 72c
ג/15682	910

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/2204	שינוי	תכנית זו גוברת ומשנה את התכנית ג/2204	2354	11/8/1977
ג/9889	שינוי	תכנית זו גוברת ומשנה את התכנית ג/9889	5139	19/12/2002
ג/9953	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית ג/9953	5550	9/7/2006
ג/10732	כפיפות	תכנית זו כפופה ואינה משנה את התכנית ג/10732	5270	02/02/2004
ג/13109	כפיפות	תכנית זו כפופה ואינה משנה את התכנית ג/13109	5355	30/12/2004
ג/6599	כפיפות	תכנית זו כפופה ואינה משנה את התכנית ג/6599	5865	11/11/2008
ג/4908	שינוי	תוכנית זו גוברת ומשנה את התוכנית ג/4908	4293	30.3.1995
ג/15682	כפיפות	תכנית זו כפופה ואינה משנה את התכנית ג/15682	5986	11/08/2009
ג/16447	כפיפות	תכנית זו כפופה ואינה משנה את התכנית ג/16447	5979	22/07/2009
מג/מק/69/2005	כפיפות	תוכנית זו כפופה ואינה משנה את התוכנית מג/מק/69/2005	5509	26.3.2006
תמ"מ 2/9	כפיפות	שטח ישוב כפרי /קהילתי. נוף כפרי פתוח. שטח ללא הגבלות סביבתיות.	5696	30/07/2007
תמ"א 35	אישור ע"פ תוכנית מתאר ארצית .	תכנית זו אושרה בולנת"ע ב- 17/11/09 בהתאם להוראות סעיף 9.4.7 לתמ"א 35	5474	תשס"ו-2005
תמ"א 22	אישור ע"פ תוכנית מתאר ארצית .	תכנית זו אושרה וועדה משנה לתכניות מתאר ב-11/09 בהתאם להוראות לתמ"א 22	4363	19/12/1995

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		רוזה דיאמנט- יהלום בגליל	07-2011	לא רלוונטי	37	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
		רוזה דיאמנט- יהלום בגליל	07-2011	1	לא רלוונטי	1:2500	• מחייב	תשריט התוכנית
		רוזה דיאמנט- יהלום בגליל	04-2011	לא רלוונטי	2	לא רלוונטי	• מנחה	פרוגרמה לצירכי ציבור כפרי קהילתי- מושב שומרה
		צבי נוה- הנדסה אזרחית בע"מ	07-2011	1	לא רלוונטי	1:2000	• מנחה	נספח ניקוז
		צבי נוה- הנדסה אזרחית בע"מ	07-2011	1	לא רלוונטי	1:1000/1:100	• מנחה	נספח תנועה
		צבי נוה- הנדסה אזרחית בע"מ	07-2011	1	לא רלוונטי	1:1000	• מנחה	נספח מים וביוב
		פריד חסין- הנדסה	07-2011	2	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• מנחה	נספח חשמל

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם משפחה	שם האגיד / שם משפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לא רלוונטי	לא רלוונטי	057-7559161	057-7559161	ד.ג. גליל מערבי 22855	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מושב שומרה	לא רלוונטי

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם משפחה	שם האגיד / שם משפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
tzafontchnun@mimi.gov.il	6558266-04	לא רלוונטי	057-7559161	הייד 580. נצרת 17105.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מושב שומרה	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם משפחה	שם האגיד / שם משפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	לא רלוונטי	לא רלוונטי	6558211-04	המסילה 19, נשר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם משפחה	שם האגיד / שם משפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Diamant.gail@gmail.com	04-8207635	052-8510185	04-8210569	כפר יאסיף 24908-ת.ד. 3435	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	011432978	36648	רוזה דיאמנט	אדריכל
Isam.dally@hotmail.com	04-9561532	054-2274466	04-9561532	הסתודות 177, חיפה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	02318669	893	דלה עסאם	מורד
mail@zvi-naveh.com	04-8725002	052-2259328	04-8725001	ד.ת. 63-ירכא 24967	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	52866050	32139	צבי נוה	מתנדס אזרחי
Farid.h.eng@mail.com	04-9804523	052-6558150	04-9804522	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	56944903	40782	פריד חסין	מתנדס חשמל

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
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכניהם מעת לעת.
פל"ח	פעילות לא חקלאית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

אישור תוכנית הכוללת את כל השטחים לפיתוח הישוב כדי להסדיר את המצב הסטטוטורי של המושב שומרה.
הוספת הנחיות מיוחדות בקרקע חקלאית.
הוספת של- 214 יחידות דיור חדשות ל-171 יחידות דיור מאושרות, שה"כ 385 יחידות דיור בכל הישוב, תוך שמירה על הצפיפות המאושרת בתמ"מ 2/9.
הוספת שטחים לאירוח כפרי, תעשייה קלה ומלאכה מבני משק ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תכנון מחדש של הישוב ע"י שינוי יעודי קרקע.
קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
קביעת הוראות בנייה.
קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.
הגדלת אזור מגורים במגרשים תוך שמירה על הצפיפות המאושרת בתמ"מ 2/9 והוספת הנחיות מיוחדות בקרקע חקלאית בנחלות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם | 769.286 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
9889/ג (1) 9953/ג (3)		29,652	+1,336	(1) 28,316	מ"ר יח"ד	מגורים א'2
		135	-6	(1) 141	מס' יח"ד	
		266	+84	(3) 182	מס' יח"א	
		10,640	+3,360	7,280	מ"ר יח"א	
9889/ג (1)		37,677	+32,763	(1) 4,914	מ"ר	מגורים ב'שוב כפרי
		250	+220	(1) 30	מס' יח"ד	
		337	+295	(2) 42	מס' יח"א	
40 : 9953/ג יח"א ג/16447 : תוספת של 2 יח"א		13,480	+11,800	1,680	מ"ר	
: 9889/ג (1) 171 יח"ד-33230 מ"ר ו-282 יח"א. לפי ג/16447 : ללא שינוי בכמות יחידות דיור ותוספת של-2 יח"א		67,329	+34,099	(1)33,230	מ"ר	סה"כ מגורים מגורים א'2 +מגורים ב'שוב כפרי
		385	+214	171	מס' יח"ד	
		578	+354	224	מס' יח"א	
		23,120	+14,160	8,960	מ"ר	
: 13109/ג (2) 20 יח"א-1456 מ"ר לפי ג/15682 : 24 יח"א-1535 מ"ר		4,214.4	+1,223.4	(2) 2,991	מ"ר	תיירות
		68	+24	(2) 44	יח"א אירוח	
9889/ג (3)		5,745	+4,671	(3) 1,074	מ"ר	תעסוקה
9889/ג (3)		6,634	+4,585	(3) 2,049	מ"ר	מבנים ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תמ"א 8 שמורת נוף	עתיקות		
לא רלוונטי	126-129, 500, 501	001-077, 081, 083, 084, 086, 092, 093, 096-101, 108-118, 120, 122, 124, 126-130, 132-135, 137-141, 500, 501	מגורים אי'2
לא רלוונטי	911	910-912	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
לא רלוונטי	2a-4a, 6a-9a, 22a, 23, 24a, 25, 26, 32, 33, 35-44, 46, 48a, 51a, 59a, 54a, 55a, 60a-62-a, 63, 65a-67a, 77a	2a-4a, 6a-9a, 11a-22a, 23, 24a, 25-33, 35-44, 46, 48a, 50a, 51a, 54a-62a, 63, 64a-67a, 70a-72a, 73a-75a, 77a, 78, 80, 81a, 82, 84a, 085, 86a, 087-091, 094, 095, 102-107, 119, 121, 123, 136	מגורים בישוב כפרי
לא רלוונטי	3b, 4b, 6b, 7b, 22b, 48b, 50b, 54b, 55b, 59b, 60b, 62b, 65b-67b, 73b, 77b, 86b, 1000-1003, 2001, 2002	3b, 4b, 6b, 7b, 13b-19b, 21b, 22b, 48b, 54b-60b, 62b, 64b-67b, 70b, 71b, 72b-75b, 77b, 81b, 84b, 86b, 1000-1003, 2001, 2002	קרקע חקלאית
לא רלוונטי	2c-4c, 6c-9c, 24c, 48c, 54c, 55c, 59c, 60c, 62c, 66c, 77c	2c-4c, 6c-9c, 11c-21c, 24c, 48c, 54c-60c, 62c, 66c, 70c, 71c, 72c-75c, 77c, 81c, 84c, 86c	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
לא רלוונטי	667, 670, 680, 682, 686, 687, 690, 691, 694	668-698	שטח ציבורי פתוח
	206, 208, 209	200-209	יער
201-202	לא רלוונטי	201-202	יער-תחום שמורת נוף לפי תמ"א 8
לא רלוונטי	לא רלוונטי	550	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
לא רלוונטי	561, 562	561, 562	ספורט ונופש
לא רלוונטי	611	611	אירוח כפרי
לא רלוונטי	230	230	תעשייה קלה ומלאכה
לא רלוונטי	לי"ר	915	תחנת תידלוק
לא רלוונטי	302	300-302	מבני משק
לא רלוונטי	401, 402, 404	400-402, 404	מבנה ומוסדות ציבור
לא רלוונטי	800, 803, 805, 810, 812, 815, 816	800-816	דרך מאושרת
לא רלוונטי	830, 832-834, 836-842, 899, 900, 901	830-834, 836-842, 899, 900, 901	דרך מוצעת

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'2
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מחסן וחניית רכב מקורה.
ג.	חדרי הסקה וחדר כביסה כחלק אינטרגאלי ממבנה המגורים
ד.	מרחב מוגן.
ה.	יחידות אירוח כפרי.
ו.	משרד לבעל מקצוע חופשי.
4.1.2	הוראות
א.	<p>כלליות</p> <p>תותר הקמת מבני מגורים, מחסן וחניית רכב מקורה בכל מגרש. מחסן וחניית רכב מקורה יכולים להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד, או שניהם. תותר בנייתו של מבנה מקורה המשמש לחניית רכב בלבד בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומו לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש ושרוחב החזית הפונה לדרך לא יעלה על 3 מ'. עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה זה ישתלבו במבנה המגורים ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבנים מקורים לחניית רכב בקו בנין צדדי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים בקיר המשותף והגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. תתאפשר הקמתם של מחסנים בקו בנין צדדי = 0 מ' בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.</p> <p>תותר בניית של 1 יחידת דיור בתאי שטח מס': 001-075 , 108-118 , 120 , 122 , 124 , 126-130 , 133-135 , 138-141 , 500 , 501</p> <p>תותר בניית של 2 יחידות דיור בתאי שטח מס': 076 , 077 , 081 , 083 , 084 , 086 , 092 , 093 , 101-096 , 132 , 137</p> <p><u>יחידות אירוח:</u></p> <p>במגרשים שגודלם עד 750 מ"ר יותר הקמת של 2 יחידות אירוח בשטח בנייה מכסימאלי של 80 מ"ר.</p> <p>במגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר יותר הקמת של 3 יחידות אירוח בשטח בנייה מכסימאלי של 120 מ"ר.</p> <p>במגרשים שגודלם מעל 1000 מ"ר יותר הקמת של 4 יחידות אירוח בשטח בנייה מכסימאלי של 160 מ"ר.</p> <p>שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו. הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש.</p> <p>יחידת האירוח תעמוד בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידה לאירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה.</p> <p>שטח הבנייה עבור משרד לבעל מקצוע חופשי יהיה על חשבון שטחי הבנייה העיקרי למגורים או על חשבון שטחי בנייה ליחידות אירוח, בתנאי ששטחו המרבי יהיה 50 מ"ר ברוטו. המשרד יבנה כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים, הכניסה אליו תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש.</p>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. לא יותקנו חוטי טלפון/טלויזיה גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הוועדה</p>

<p>המקומית לתכנון ולבנייה. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש. יחידות האירוח תבנינה מבנייה קשה או מבנייה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. השילוט במגרשי המגורים יהיה אחיד ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>לפחות 15% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר. בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה, וכן מיקום חניות ואפשרות גישת רכבים ליחידת האירוח.</p>	<p>ג. בינוי ופיתוח</p>

<p>4.2 יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>כל השימושים יהיו על פי התכניות המאושרות החלות על השטח.</p>	<p>א.</p>
<p>הוראות</p> <p>כללי</p> <p>השימושים, הוראות בנייה, וזכויות הבנייה בשטחים הכלולים ביעוד זה יהיו על פי התכניות המאושרות החלות על השטח. תאי שטח ותכניות החלות על השטח:</p> <p>תא שטח מס' 910 : לפי ג/15682 .</p> <p>תא שטח מס' 911 : לפי ג/6599 .</p> <p>תא שטח מס' 912 : לפי ג/13109 .</p>	<p>4.2.2</p> <p>א.</p>

<p>4.3 מגורים בישוב כפרי</p>	
<p>שימושים</p> <p>א. מבני מגורים</p> <p>ב. מבני עזר, מחסן, חנייה מקורה, חדר הסקה וחדר כביסה</p> <p>ג. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים</p> <p>ד. יחידות לאירוח כפרי</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p> <p>א. כלליות</p> <p><u>תותר הקמתן של 3 יחידות מגורים בשני מבנים בתאי שטח הבאים:</u> 2a-4a, 6a-9a, 11a-22a, 23, 24a, 25-33, 35-44, 46, 48a, 50a, 51a, 54a-62a, 63, 64a-67a, 70a, 71a, 73a-75a, 77a, 81a, 84a, 86a</p> <p><u>תותר הקמתן של 2 יחידות מגורים ובנוסף יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר סה"כ בשני מבנים בתאי שטח הבאים:</u> 78-80, 82, 85, 87-91, 94, 95, 102-107, 119, 121, 123, 125, 136</p> <p>מבני עזר שיוותרו לבנייה: חנייה מקורה, מחסנים, חדרי הסקה וחדר כביסה. <u>מרתפים:</u> יותר לבנות מרתף מתחת לקומת הכניסה ובתנאי ששטחו לא יעלה על השטח המותר לבנייה לשטחי שירות. אם כתוצאה משיפוע המגרש ייוצר חלל משופע בין השטח ותחתית רצפה הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה יהיה גובהו המכסימלי: 2.05 מ' (במקום הגבוה ביותר בין הקרקע לתחתית הרצפה מעל). מרווח זה יאטם בבנייה.</p>	<p>4.3.2</p> <p>א.</p>

במידה וגובה החלל בין 2.05 מ' ל-2.45 מ', או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את החלל בבנייה, לפתוח חלונות ולהשתמש בשטח כקומת מרתף בתנאי כי שטחו יכלל במסגרת חישובי שטחי השירות המותרים בתכנית זו ובתנאי שגובה המבנה לא יעלה על המותר בטבלת זכויות הבנייה מהנקודה הנמוכה ביותר מפני קרקע טבעית.

גג ועלית גג: תותר בנייה מתחת לשיפועי גג הרעפים, השטח הנמצא בתוך חלל הגג לא יחשב במנין הקומות. והכל בהתאם לחוק התכנון ובנייה.

הוועדה המקומית רשאית לאשר גגות שטוחים /או גגות רעפים בהתאם לשיקול דעתה.

יחידות אירוח:

במגרשי מגורים שגודלם עד 750 מ"ר יותר הקמת של 2 יחידות אירוח בשטח בנייה מכסימאלי של 80 מ"ר.

במגרשי מגורים שגודלם מעל 750 מ"ר יותר הקמת של 3 יחידות אירוח בשטח בנייה מכסימאלי של 120 מ"ר.

במגרשי מגורים שגודלם מעל 1000 מ"ר יותר הקמת של 4 יחידות אירוח בשטח בנייה מכסימאלי של 160 מ"ר.

במגרשי מגורים אליהם צמודה קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות הכמות המקסימלית של יחידות אירוח תהיה 2-4 בהתאם לגודלם של שני היעודים ביחד (מגורים בישוב כפרי + קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות). סה"כ שטח עבור יחידות האירוח: 80 מ"ר - 160 מ"ר יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ביעוד זה. ניתן לנייד את היחידות האירוח בין יעוד קרקע מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.

שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו. הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש.

יחידת האירוח תעמוד בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידה לאירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה.

שטח הבנייה עבור משרד לבעל מקצוע חופשי יהיה על חשבון שטחי הבנייה העיקרי למגורים או על חשבון שטחי בנייה ליחידות אירוח, בתנאי ששטחו המרבי יהיה 50 מ"ר ברוטו. המשרד יבנה כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים, הכניסה אליו תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש.

תותר הקמת יחידת הורים בשטח מקסימלי של 55 מ"ר. יחידת הורים תהיה חלק אינטגרלי של מבנה המגורים, שטחה הוא חלק מהשטחים העיקריים המותרים ביעוד זה.

תנאי להוצאת היתרי בנייה בשטח המגורים ונופש כפרי, הינו תכנית בינוי וחנייה המראה את מיצוי כל זכויות הבנייה.

תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

תתאפשר הקמתם של מחסנים בקו בנין צדדי = 0 מ' בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.

תא שטח מס' 72a בהתאם לתכנית ג/16447 המאושרת.

בבקשות להיתר בנייה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.

תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים.

ב.
עיצוב
אדריכלי

<p>יחידות האירוח תבנינה מבנייה קשה או מבנייה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.</p>																			
<p>לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח. בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה, וכן מיקום חניות ואפשרות גישת רכבים ליחידות האירוח. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו.</p>	<p>ג. בינוי ופיתוח</p>																		
4.4 קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות																			
4.4.1 שימושים																			
<p>א. יחידות לאירוח כפרי.</p>	<p>א.</p>																		
<p>ב. בריכות שחיה/ ספא.</p>	<p>ב.</p>																		
<p>ג. שירותיים תומכי תיירות: הנהלה/קבלה, מזנון/ חדרי אוכל, אחסנה וכו'.</p>	<p>ג.</p>																		
4.4.2 הוראות																			
<p>בשטח בו מסומן כהנחיות מיוחדות יותרו שימושים לא חקלאיים בהתאם לסעיף 4.4.1. זכויות בנייה לא יעלו על 300 מ"ר ובהתאם לפירוט הבא:</p> <p>א. עד 160 מ"ר עבור יחידות נופש, בהתאם להנחיות של משרד התיירות.</p> <p>ב. עד 140 מ"ר עבור שימושי פלי"ח אחרים.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בשטחי הבניה המפורטים בסעיפים א ו-ב לעיל, וזאת בתנאי שסה"כ שטחי הבניה לשימושים הללו לא יעלו על 300 מ"ר ובתנאי קבלת חוות דעת משרד התיירות, הבריאות והתחבורה בדבר כושר נשיאת של התשתיות הקיימות.</p> <p>תותר הקמתם של יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים: שטחה המרבי של היחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו. הכניסה אליהם תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים ופתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח יעמדו בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידות לאירוח יכללו יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה.</p> <p>כמות מקסימלית של יחידות אירוח בכל נחלה (מגורים בישוב כפרי + קרקע חקלאי עם הנחיות מיוחדות) תהיה 4. סה"כ שטח עבור יחידות האירוח: 160 מ"ר. ניתן לנייד את היחידות האירוח בין יעוד קרקע מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.</p> <p>תנאי להיתר להיתר ליחידות אירוח: אישור משרד התיירות. תנאי להיתר בנייה: לא יתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמה בעלי הקרקע. תנאי למתן היתר בניה עבור יחידות אירוח יהיה עמידת במרחקי הצבה ממבני משק לפי תוכנית ג/9953 וכן אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית ג/9953:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מבנה משק</th> <th style="text-align: center;">מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במ'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>לולים למטילות</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td>כל יתר סוגי הלול</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td>בתי אימון לעופות</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td>מבנה או סככת רפת</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td>מבנה לצאן</td> <td style="text-align: center;">30</td> </tr> <tr> <td>אורות</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td>מרכז מזון ציבורי</td> <td style="text-align: center;">150</td> </tr> <tr> <td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> </tbody> </table>	מבנה משק	מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במ'	לולים למטילות	20	כל יתר סוגי הלול	40	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	20	מבנה לצאן	30	אורות	20	מרכז מזון ציבורי	150	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	40	<p>א. כלליות</p>
מבנה משק	מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במ'																		
לולים למטילות	20																		
כל יתר סוגי הלול	40																		
בתי אימון לעופות	20																		
מבנה או סככת רפת	20																		
מבנה לצאן	30																		
אורות	20																		
מרכז מזון ציבורי	150																		
מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	40																		

		מכון רדייה בתי צמיחה לפרחים וירקות בתי צמיחה מחוממים באוויר בתי רשת צל בתי גידול לפטריות כלביות – ענף מסחרי	20 20 20 20 20 100
		תנאי להיתר בניה לבריכת שחייה יהיה אישור של משרד הבריאות. תא שטח מס' 72c בהתאם לתכנית ג/16447 המאושרת.	
ב.	עיצוב אדריכלי	בבקשות להיתר בנייה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים. יחידות האירוח תיבנינה מבנייה קשה או מבנייה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. תנאי להוצאת היתרי בנייה בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות, הינו תכנית בינוי וחנייה המראה את מיצוי כל הזכויות בנייה.	
ג.	בינוי ופיתוח	בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, בקנה מידה על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה, וכן מיקום חניות ואפשרות גישת רכבים ליחידות האירוח. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.	

4.5.	קרקע חקלאית	
4.5.1.	שימושים	
א.	למבני משק לבעלי חיים (למעט לולי מטילות שלא יותרו).	
ב.	אחסון	
ג.	חממות	
ד.	חניות	
ה.	גינון ופיתוח שטח	
4.5.2.	הוראות	
א.	כלליות	כל פעילות הדברה תיערך בהתאם להנחיות המקצועיות המקובלות של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה. בתאי שטח מס' 2001 ו-2002 יותר עיבוד חקלאי בלבד. בתא שטח מס' 2001 יידרש אישור נציג שר הביטחון ו-וועדה המחוזית צפון. בתאי שטח מס': 4b, 7b, 13b – 19b, 21b, 22b תותר הקמת חניות מקורות ולא מקורות בקו בנין 0 = , גינון ופיתוח שטח בלבד. תא שטח מס' 72b בהתאם לתכנית ג/16447 המאושרת.
ב.	עיצוב אדריכלי	בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר. בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
ג.	בינוי ופיתוח	עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.

		כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו. פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.
ד.	איכות הסביבה	תנאי למתן היתר בנייה: אישור המשרד לאיכות הסביבה משרד הבריאות, ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים. ראה סעיף 6.16 איכות הסביבה. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנייל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. מי גשם מגגות המבנים ינקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת מניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

4.6	שטח ציבורי פתוח	
4.6.1	שימושים	
א.	גינות לגנים ציבוריים	
ב.	מדרכות ושבילים	
ג.	מגרשי משחק לילדים	
ד.	חורשות	
ה.	שטחים שמורים לצורכי ניקוז	
ו.	מתקנים הנדסיים למיניהם כגון: תחנת טרנספורמציה, תחנת שאיבת ביוב, וכו'.	
ז.	מקלטים	
4.6.2	הוראות	
א.	כלליות	מבני תחנות טרנספורמציה יאושרו על פי תכניות בינוי שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית. סה"כ שטח בניה לכל הייעוד יהיה 200 מ"ר. תחנת טרנספורמציה מותנית באישור חברת החשמל. תחנת שאיבה לביוב תהיה במרחק 50 מ' ממגורים במידה והמרחק יקטן מ-50 מטר, יש צורך באישור המשרד לאיכות הסביבה.
ב.	עיצוב אדריכלי	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר. בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
ג.	בינוי ופיתוח	עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו. פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.

4.7	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	
4.7.1	שימושים	
א.	מוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים.	
ב.	מרכזי ספורט, בריכות שחיה, ספא ומגרשי ספורט.	
4.7.2	הוראות	
א.	כלליות	א. היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות בסעיף 4.7.1 לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה לדעת הוועדה המקומית. ג. כתנאי להיתר בניה יש להגיש סקר אקוסטי, שיכלול תאור מוקדי רעש פוטנציאליים, מדידות רעש והמלצות להקטנת מפלסי הרעש לרבות לוחות זמנים לביצוע, ביחס למגורים הסמוכים. תנאי להיתר בניה לבריכת שחיה יהיה אישור של משרד הבריאות.
ב.	עיצוב אדריכלי	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. לא יותקנו חוטי טלפון/טלייכ גלויים על גבי קירות חיצוניים

	של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.	
בינוי ופיתוח	בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. לפחות 15% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר. הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הוועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בנייה אם הבנייה תגרום לדעתה נזק לנוף. התכנית תכלול גבהים, חנייות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה, כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. תנאי להיתר, הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.	

4.8	ספורט ונופש	
4.8.1	שימושים	
א.	מתקני ספורט כגון: מגרשי ספורט.	
ב.	מתקני משחק ילדים.	
4.8.2	הוראות	
א.	כלליות	היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
ב.	עיצוב אדריכלי	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר. בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו. פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.
ג.	בינוי ופיתוח	תכנון מפורט של השטח יכללו מרכיבי ביטחון כדלהלן: - גדר היקפית (יש לוודא מרחק של לא יותר מ-50 מ' מהגדר עד למגרש הראשון). - תאורה היקפית.
ד.	מרכיבי ביטחון	

4.9	אירוח כפרי	
4.9.1	שימושים	
א.	מלונית כפרית על מתקניה: מ-11 עד 24 יחידות אכסון, קבלה, משרדי הנהלה, חנויות, מזנון, חדר אוכל, חדרי פעילות, בריכת שחייה, מתקני ספורט, שירותים ציבוריים, שירותי עובדים, מלתחות וחדר אוכל לעובדים, מטבח, מחסנים, חדר למשק בית, חדר לובנה וכביסה, חדרי מכונות, חדר אחזקה, חדר חשמל.	
ב.	מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע	
ג.	מתקני משחק לילדים	
ד.	מקלטיסוֹמֶרְחָבִים מוגנים	
ה.	מתקני תשתית הנדסית וחניית.	
4.9.2	הוראות	
א.	כלליות	נועד להקמת מלונית כפרית על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של

		<p>משרד התיירות. היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. תנאי להוצאת היתרי בנייה הוא אישור משרד התיירות.</p> <p>תנאי להיתר: בטרם תחליט הוועדה המקומית על אישור הבקשה להקמת חדרי אירוח עפ"י האמור בתכנית זו, תוודא הוועדה בכל האמצעים העומדים לרשותה, שלא קיימים מבנים לגידול בעלי חיים (לולים, דירים וכו') עד מרחק של 40 מטר מחדרי אירוח מתוכננים.</p>
ב.	עיצוב אדריכלי	<p>א. בבקשה להיתר בנייה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכת תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.</p> <p>ג. המבנים יהיו מבנייה קשה או מבנייה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.</p>
ג.	בינוי ופיתוח	<p>לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האכסון.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.</p> <p>שטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר. על יום התוכנית לטעת עצים שיהוו חייץ בין המבנים לבין הדרך המקומית. תינתן תשומת לב מכסימלית לפיתוח השטח תוך מזעור הפגיעה בשטח הגובל.</p>
ד.	מרכיבי ביטחון	<p>תכנון מפורט של המלונית יכללו מרכיבי ביטחון כדלהלן: - גדר היקפית (יש לוודא מרחק של לא יותר מ-50 מ' מהגדר עד למבנה הראשון). - תאורה היקפית.</p>

תעשיה קלה ומלאכה		4:10
שימושים		4:10.1
מוסך, מסגריה, חשמליה, נגריה וכו'.		א.
הוראות		4:10.2
א.	כלליות	לא תותר כל מלאכה מזהמת, וזאת בתיאום עם הוועדה המקומית. היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
ב.	עיצוב אדריכלי	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר. בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
ג.	בינוי ופיתוח	עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. תנאי להיתר, הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו. פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.
ד.	איכות הסביבה	מכלי דלק יותרו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. יותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרה אחת לשני, לדעת הוועדה המקומית. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור של המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות. לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מזהמים לאויר/לקרקע כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993, או בעלי פסולת רעילה. השפכים הסניטריים והתשייתיים מהיקב יסולקו לאתר טיפול מורשה על פי כל דין. ראה סעיף 6.16 איכות הסביבה.

4.11	תחנת תידלוק
4.11.1	שימושים
א.	בהתאם לתוכנית ג/10732 המאושרת.
4.11.2	הוראות
	כלליות
	בהתאם לתוכנית ג/10732 המאושרת.

4.12	מבני משק
4.12.1	שימושים
א.	חממות, לולים (למעט לולי מטילות), דירים, רפתות.
ב.	מבנים לגידול פטריות.
ג.	סככות.
ד.	מבני אריזה.
ה.	מחסנים חקלאיים.
4.12.2	הוראות
א.	כלליות
	היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. בין מבני המשק לשימושים רגישים אחרים יישמרו מרחקי הצבה בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
ב.	עיצוב אדריכלי
	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר. בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
ג.	בינוי ופיתוח
	עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. תנאי להיתר, הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו. פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.
ד.	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בנייה: אישור המשרד לאיכות הסביבה משרד הבריאות, ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. מי גשם מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת מניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק. ראה סעיף 6.16 איכות הסביבה.

4.13	מבנים ומוסדות ציבור
4.13.1	שימושים
א.	מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים.
4.13.2	הוראות
א.	כלליות
	א. היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות בסעיף 4.13.1 לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה לדעת הוועדה המקומית
ב.	עיצוב אדריכלי
	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי

	קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.	
ג.	בינוי ופיתוח בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. לפחות 15% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר. הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הוועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בנייה אם הבנייה תגרום לדעתה נזק לנוף. תנאי להיתר, הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה. התכנית תכלול גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה, כולל התכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.	

4.14	יער
4.14.1	שימושים
א.	תאי שטח מס' 200, 203-208 : חורש טבעי. תא שטח מס' 209 : בהתאם לשימושים תמ"א 22.
4.14.2	הוראות
א.	תאי שטח מס' 200, 203-208 : אסורה כל בניה והטיפול בחורש יהיה בהסכמה ואישור קק"ל. תא שטח מס' 209 : בהתאם להוראות תמ"א 22

4.15	יער - תחום שמורת נוף לפי תמ"א 8
4.14.1	שימושים
ב.	תאי שטח מס' 201, 202 : שמורת נוף : שטח אשר מבחינת ערכי נוף וטבע או מטעמי איכות הסביבה אינו מיועד לבנייה אלא לחורש טבעי.
4.14.2	הוראות
ב.	תאי שטח מס' 201, 202 : הוראות בהתאם לתמ"א 8 עבור שמורת נוף.

4.16	דרך מאושרת/ מוצעת
4.15.1	שימושים
	כבישים ציבוריים הכוללים: מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לרכב, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל לתחנות להסעת תלמידים.
4.15.2	הוראות
א.	כלליות אסורה כל בנייה, פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.
ב.	בינוי ופיתוח פסולת סלילה תפונה לאתר פסולת מאושר.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	צידו- צידו- ימני שמאלי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"א לתא שטח	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד לתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סח"כ שטחי בניה		מותרת הקובעת		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		מגרש/ מזערי/ (מ"ד)	מסי תא שטח	יעוד
			מתחת	מעל							שטח	לכניסה לקובעת	שטח	לכניסה לקובעת	עיקרי	עיקרי			
3	3	3	5	2	9	(4)	40%	1.82	1	50% + שטח ליחידות אירוח	מ"ר 300 או 50% (הקטן מהשניים) + שטח ליחידות אירוח	(3)	60 או 10%	מ"ר 240 או 40% (הקטן מהשניים) + שטח ליחידות אירוח	מ"ר 480	001-075, 122, 120, 108-118, 124, 126-130, 133-135, 138-141, 501, 500	מגורים א' (4)		
3	3	3	5	2	9	(4)	40%	1.82	2	50% + שטח ליחידות אירוח	מ"ר 500 או 50% (הקטן מהשניים) + שטח ליחידות אירוח	(3)	100 או 10%	מ"ר 400 או 40% (הקטן מהשניים) + שטח ליחידות אירוח	599	076, 077, 81, 83, 84, 86, 92, 93, 096-101, 137, 132	מגורים א' (4)		
3	3	3	5	2	9	3	40%		2	50% + שטח ליחידות אירוח	50%	(3)	10%	40% + שטח ליחידות אירוח (1)	867	78-80, 082, 085, 087-091, 094, 095, 102-107, 119, 121, 123, 125, 136	מגורים ב' (12)		
3	3	3	5	2	9	(1) (4)	40%	2.11	3	40% + שטח ליחידות אירוח	מ"ר 400 או 40% (הקטן מהשניים) + שטח ליחידות אירוח (1)	(3)	50 או 10%	מ"ר 350 או 30% (הקטן מהשניים) + שטח ליחידות אירוח (1)	520	3a, 8a, 9a, 11a-21a, 24a, 27, 58a, 60a, 62a	מגורים ב' (12)		
0 (7)	3	3	5	2 (3)	9	(1) (4)	40%		3	40% + שטח ליחידות אירוח	שטח ליחידות אירוח (1) (4)	(3)	10%	30% + שטח ליחידות אירוח (1) (4)	1,000	2a, 4a, 6a, 7a, 22a, 23, 25, 26, 28, 29-33, 35-44, 46, 48a, 50a, 51a, 54a-57a, 59a, 61a, 63, 64a-67a, 70a, 71a, 73a-75a, 77a, 81a, 84a, 86a, 2c-4c, 6c-9c, 11c-21c, 24c, 48c, 54c-60c, 62c, 66c, 70c, 71c, 73c-75c, 77c, 81c, 84c, 86c	מגורים ב' (12)		
3 (7)	4 (7)	4 (7)	5 (7)	2	5.5	(1) (4)	50%		-	-	מ"ר 300 (2) (4)	-	-	300 מ"ר	590	11c-21c, 24c, 48c, 54c-60c, 62c, 66c, 70c, 71c, 73c-75c, 77c, 81c, 84c, 86c	קרקע חקלאית עם תחילת מיוחדות		

יחידה אחויה	קווי בינו (מסר) (1.3)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"א לתא שטח	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד לתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לבנייה לקובעת							מתחת לבנייה לקובעת	שטחי בניה	עיקרי שרות	
5 (8)	4 (8)	4 (8)	5 (8)	1	7	-	25%	-	-	-	25%	-	1000	קרקע חקלאית
2	2	2	4	1	4.5	-	2%	-	-	-	200 מ"ר לכל היעד	-	500	שטח ציבורי פתוח
3	4	4	4	2 (3)	9	-	25%	-	-	25%	20%	5%	5,391	מבנה ומסודות ציבור לרבות ומטא
5	4	4	5	2 (3)	9	-	30%	-	-	30%	25%	5%	2,282	ספורט ונופש
3	3	3	(10) 5 (11) 3	(3)	(10) 5.5 (11) 8.5	24	22%	-	-	22%	20%	2%	6,117	אירוח כפרי
5	5	5	5	2 (3)	9	-	40%	-	-	40%	35%	5%	6,622	תעשייה קלה ומלאכה
4	4	4	4	1	5	-	50%	-	-	50%	46%	4%	1,200	מבני משק
3	4	4	4	2 (3)	9	-	25%	-	-	25%	20%	5%	2,298	מבנה ומסודות ציבור

- (1) כמות מקסימלית של יחידות אירוח בכל נחלה תהיה 2-4 בהתאם לגודלה, סה"כ שטח עבור יחידות האירוח: 160 מ"ר בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ביעוד זה. ניתן ליידי את היחידות האירוח בין יעד קרקע מגורים ביעוד כפרי וקרקע חקלאית עם תנחיות מיוחדות.
- (2) בשטח בו מסומן תנחיות מיוחדות הוקצו 300 מ"ר ל מל"ח (עד 160 מ"ר ליחידת נופש כפרי, ו-140 מ"ר לשימושים תומכי תיירות).
- (3) הועדה המקומית רשאית ליידי אחוזי ממעל מפלס הכנסה אל מותרת למפלס הגודלם של 3 יחידות אירוח, במגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר. תותר הקמת של 3 יחידות אירוח, במגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר. תותר הקמת של 3 יחידות אירוח, במגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר. תותר הקמת של 3 יחידות אירוח, במגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר. תותר הקמת של 3 יחידות אירוח, במגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר.
- (4) במגרשים שגודלם עד 750 מ"ר תותר הקמת של 2 יחידות אירוח, במגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר. תותר הקמת של 3 יחידות אירוח, במגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר. תותר הקמת של 3 יחידות אירוח, במגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר. תותר הקמת של 3 יחידות אירוח, במגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר.
- (5) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (6) במקרים בהם הטופוגרפיה תאפשר זאת, תותר בנוסף בניית קומת מרתף בגובה נטו מרבי של 2.20 מ'.
- (7) קו בנין 0- בין היעדים מגורים ביעוד כפרי לקרקע חקלאית עם תנחיות מיוחדות.
- (8) קו בנין 0- בין היעדים קרקע חקלאית לקרקע חקלאית עם תנחיות מיוחדות.
- (9) בתאי שטח ששטחם עד 499.0 מ"ר, אסורה כל בנייה.
- (10) ביחידות איכסון.
- (11) מבנים אחרים.
- (12) במגרשים להם יש בנוסף תאי שטח ביעוד חקלאי עם תנחיות מיוחדות: אחוזי הבניה המקסימלי באזור מגורים ביעוד כפרי לא יעלה על 60% כולל יחידות אירוח.
- (13) במקרה של סתירה בין קווי בנין המצויינים בתקנון לבין המסומנים בתשריט, קווי הבניה המצויינים בתקנון גוברים.

6. הוראות נוספות

6.1. ביוב, ניקו, אספקת מים וסידורי תברואה

תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

לא יינתנו היתרי בנייה על פי התכנית המקומית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 - 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל
 - 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - 3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 - לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, תעשייה ומלאכה, תיירות 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'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35 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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים /או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל. אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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. על אף האמור לעיל על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3. הוראות חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.5. הפקעות ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.6. חלוקה ורישום

החלוקה מסומנת על גבי התשריט של התכנית היא חלוקה מנחה בלבד. לא יינתנו היתרי בניה ללא הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בסעיפים 121 ו-122 בחוק התכנון ובניה.

6.7. שימור משאבי מים

1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו לשטחי ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה, יש לנקוט אמצעים לשימור המים ע"י שתילת צמחייה מתאימה. אין להותיר קרקע חשופה ללא חיפוי צמחי. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
3. בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מי נגר וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. מגרשי חניה, מדרכות ושבילים ירוצפו באבן משתלבת מנקזת, או כל חומר המאפשר חדירות של מי נגר עילי. עודפי נגר עילי ינוקזו אל תעלות הניקוז לאורך הכבישים, התעלות תהיינה מיוצבות עם צמחייה לספיחה מירבית של המים.

6.8 מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 - א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.
 - ג. מבנים חקלאיים שהוכרוזו כמבנים חורגים כפי שצויין בסעיף ב, רשאית הוועדה המקומית לאשר היתר לחיזוקו ולשיפור התנאים הסביבתיים בלבד.
 - ד. לא תותר הפעלתם של בתי מלאכה או מבנים חקלאיים שבהפעלתם יש פגיעה באיכות החיים של שכניהם (מפגעי רעש, אבק, חומרים מסוכנים, דלקים) על פי חוות דעת ואישור המשרד לאיכות הסביבה.
 - ה. בתי מלאכה ומבנים חקלאיים הקיימים במגרשים יישארו על מקומם והפעלתם תהיה כפופה לתנאים שבסעיף ד' לעיל.
 - ו. הרחבות של מבני מגורים ומבני משק שנבנו בעבר על קו בניין = 0 מ' או מעבר לקווי בנין, יעמדו בקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
 - ז. כל אותם מבני עזר בשטח המגורים שקיבלו היתר עד יום אישור תכנית זו יישארו על מקומם ותחול עליהם התקנה למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר שיפריעו לשכנים. כל תוספת או שינוי במבנים אלה תהיה כפופה לתכנית זו.
2. וועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:
 - א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
 - ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 - ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.
 - ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.

6.9 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיעדים להריסה. המבנה/ גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.10 פיקוד העורף

- על פי תקנות הג"א לשעת חירום.
- לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ולא תותר שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

6.11 שירותי כבאות

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.12 עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו להלן) 3158/0 "שקפה, ח' אל- " י"פ: 1091 עמ"מ 1364 מיום 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרו/ים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדירה חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם במימונו גפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-

<p>1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדיו, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תכנית חדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
--

<p>6.13 מרכיבי ביטחון</p> <p>בשטח התכנית בהיקף הישוב יכללו מרכיבי ביטחון כדלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גדר היקפית (יש לוודא מרחק של לא יותר מ-50 מ' מהגדר עד לבית הראשון). - תאורה היקפית. - דרך ביטחון (3 מ' מצע + 1 מ' שוליים בכל צד, סה"כ רוחב = 5 מ'). רוחב הרצועה לטובת גדר ותאורה יהיה 2 מ' משולי דרך הבטחון. המרכיבים יוקמו עפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

<p>6.14 אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

<p>6.15 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>
--

<p>6.16 איכות הסביבה</p> <p>א. כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך. 2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים. ב. עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. <p>ג. היתרי בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הוועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. לכל בקשה לקבלת היתר בניה ואו רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים – מגורים, דרכים ואחרים. 2. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר. 3. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי – אקולוגי. <p>ד. מטרדים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ואו הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה. 2. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים

כמפורט בחוקים שלהלן:

- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-ב', 42-א' 73)
- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992.

ה. פסולת חקלאית

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פגרים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

ו. חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.
2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.
4. מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
5. ריצפת המבנה לאיחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלוטם ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

ז. אחסון דלקים

- אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

ח. שפכים תשטיפים וביוב

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכת טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הוועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.
4. משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

ט. איכות אויר.

1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.
2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ואו גזים לאוויר ואו למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:
 - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב – 1962.
 - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א – 1972.
 - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992.
 - חוק למניעת שריפות בשדות התש"י – 1949.

י. רעש

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

יא. הוראות למבנים החקלאיים השונים:**רפת בקר לבשר דיר צאן**

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.
2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ואו הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.
3. ברפת בשר ואו בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ואו ריפוד עמוק.
4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.
5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.
6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.
7. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים – ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.
8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

לולים

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.
2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2 – 0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.
3. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
4. יש להקים מערכת ואו מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

בתי צמיחה

1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
2. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.
3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.

6.17. תנאים למתן היתר בנייה

לא יינתנו היתרי בנייה על פי התכנית המקומית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

בטרם תחליט הוועדה המקומית על אישור הבקשה להקמת חדרי אירוח עפ"י האמור בתכנית זו, תוודא הוועדה בכל האמצעים העומדים לרשותה, שלא קיימים מבנים לגידול בעלי חיים (לולים, דירים וכו') עד מרחק של 40 מטר מחדרי אירוח מתוכננים.

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישה ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביתוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים ניספיים" מיום 23 ביוני 2008).

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מס' שלב
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, תוך 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		מושב שומרה	-		מגיש התוכנית
		מושב שומרה	-		יוזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל	-		בעלי עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל			
			011432978	אדר' רוזה דיאמנט	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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 והבנייה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	V	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלוונטי")?	V	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
		שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.4	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.5	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	1.8	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	
	8.2	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	V	
כללי		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	V	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
	V	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	V	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון עשאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רוזה דיאמנט (שם), מספר זהות _011432978_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18081 ששמה: תכנית מפורטת שומרה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 36648.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. לא רלוונטי
 ב. לא רלוונטי
 ג. לא רלוונטי
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.

Rosa Diamant

חתימת המצהיר

תאריך

15/08/2011

עמוד 33 מתוך 37

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה פריד חסין, מספר זהות: 56944903,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18081 _ ששמה: תכנית מפורטת שומרה ___ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת חשמל _ ויש בידי תעודה מטעם הטכניו (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא: 40782 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום הנדסה אזרחית.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: נספח חשמל 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


08/2011
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/18081

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 3/5/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

893
 מספר רשיון

דלה עסאם
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 05/08/2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

893
 מספר רשיון

דלה עסאם
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/3793	מופקדת	4108	13/5/1993
ג/3526	מופקדת	2690	5/2/1981
ג/2281	מופקדת		8/5/1975

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 המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית