

20187/ג

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
01-08-2016
נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/20187

קיבוץ אדמית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג התכנית תכנית מפורטת

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 20187/ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.9.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הורעה על אישור תכנית מס' 20187/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1346
מיום 21-09-2016

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית קיבוץ אדמית

1.2 שטח התכנית 542.7787 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 6

תאריך עדכון יולי 2016

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

סוג איחוד ללא איחוד וחלוקה.

וועדה מחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר

קואורדינטה 776050

מערב מזרח - Y

קואורדינטה דרום 220050

צפון - X

1.5.2 תאור מקום קיבוץ אדמית

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית מטה אשר

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

קיבוץ אדמית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
15,16,18,19			מוסדר	18219
9	1,10,11,12,13,14		מוסדר	19786

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
19751	19786

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
11,12,13,14,74	4457/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
16251/ג	כפיפות	בתחום ייעוד עפ"י תכניות מאושרות	י.פ. 5781	20.1.08
4457/ג	שינוי	שינוי בשטחי החקלאות	י.פ. 3060	7.6.84
10582/ג	שינוי בחלק מתחום התכנית	שינוי ביעודי השטחים המחברים בין שטח התוכנית לשטח הקיבוץ	י.פ. 4912	21.8.00
11043/ג	כפיפות	חלה על תאי שטח 327, 326	י.פ. 5099	4.8.02
19517/ג	כפיפות	חלה בתא שטח 340	י.פ. 6751	5.12.14
חא/מק/7/2004	כפיפות	חלה בתא שטח 340	י.פ. 5449	31.10.05
חא/מק/4/2004	כפיפות	חלה בתא שטח 340	י.פ. 5486	30.1.06

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' אסף קשטן		1	ל.ר.	1:1250	מחייב	תשריטת התכנית
		אדרי' אסף קשטן		ל.ר.	40	ל.ר.	מחייב	הוראות התכנית
		אדרי' נוף נפתלי הבורסי		1	21	1:1000	מחייב	נספח עצים לשימור
		אדרי' נוף נפתלי הבורסי		ל.ר.	8	ל.ר.	מנחה	נספח מידע על מבנים המיועדים לשימור
		אינג' מיכאל שמיס		1	ל.ר.	1:1250	מנחה (מחייב לעניין כמות מקומות החנייה במתחם והמרחק המרבי בין חנייה למגורים)	נספח תנועה וחניה
		אינג' מאיר רוזנטל		1	30	1:1250	מנחה	נספח ניקוז
		אינג' מאיר רוזנטל		2	22	1:1250	מחייב	נספח ביוב ומים
		אדרי' נוף נפתלי הבורסי		2	8	1:1250	מנחה	מסמך נופי

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג	
kadamt@yahoo.com	049859104		049859111	קיבוץ אדמית ד.נ. גליל מערבי 22875	קיבוץ אדמית 570015222				אחר	מגיש התכנית
oferk@matte-asher-region.muni.il	049822079		049879666	ד.נ. גליל מערבי 25206	הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה אשר				וועדה מקומית	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג	
kadamt@yahoo.com	049859104		049859111	קיבוץ אדמית ד.נ. גליל מערבי 22875	קיבוץ אדמית 570015222				פרטי	יזם בפועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג	
			046558211	רח' חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עלית 1766401	רשות מקרקעי ישראל					בעלות מדינה

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
assaf@abt.co.il	036233700	0505261247	036233755	ת.ד. 25256 ת"א 61251	א.ב. מתכננים 511536575	25467	050299114	אסף קשטן	אדרי	אדריכל
mshamis@bezeqint.net	046576425	0522475797	046470982	לולב 9/8 נצרת עילית	מיכאל שמיס תנועה ניקוז ופיתוח	69177	307747089	מיכאל שמיס	אינגי	מהנדס תנועה
meir@rme.co.il	049580621	0547759909	049580621	גילין ד.נ. משגב 20103	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	27203	051437796	מאיר רוזנטל	אינגי	מהנדס ביוב ומים
Nof_habursi@walla.com	049859104	0505763630	049859142	קיבוץ אדמית ד.נ. גליל מערבי 22875	ל.ר.	201044	65221285	נפתלי הבורסי	אדריכל נוף	יועץ נוף וסוקר עצים
halabi@halabil.co.il	048396098	0526457824	048395202	2/66 דליית אל כרמל ת.ד. 21 מיקוד 30056	פרטו מאפ בע"מ 51-250363-2	808	058910548	לביב חלבי	מודד מוסמך	מודד

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עתיקות	מבנים לשימור	עצים לשימור		
			150-154	דרך מאושרת
			160-164,166,168-170	דרך מוצעת
		211, 208	1-38,42-93,95	אזור מגורים א'
			201,202,204,206-211	שטח פרטי פתוח
			250,251,253,254	שטח ציבורי פתוח
			230-240	שטחים פתוחים
			600-614	שבילים
			330	אזור מבני משק
		,314, 311 315	311-320	אזור מבנים ומוסדות ציבור
302	302	302	302	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
			300	אזור תעשייה
			301,305	אזור תעסוקה
		326	325-327	אזור נופש כפרי
			340	יעוד ע"פ תכנית מאושרת
			500,502,507-515	חניון
			401-402	מתקנים הנדסיים

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
7.98%	43,328.0	מגורים א'	19.67%	106,772.8	מגורים א'
0.15%	804.6	מתקנים הנדסיים	20.32%	110,290.6	מגורים
4.36%	23,643.6	תעסוקה			
2.73%	14,808.9	תעשייה	6.33%	34,372.2	תעשייה
9.15%	49,669.1	מבני משק	13.02%	70,678.5	מבני משק
1.80%	9,785.4	אירוח כפרי	3.79%	20,566.2	ספורט ונופש
0.44%	2,371.9	שטח ציבורי פתוח	10.06%	54,615.3	שטח ציבורי פתוח
			3.90%	21,129.9	קרקע חקלאית
7.20%	39,076.8	שטחים פתוחים			
1.81%	9,825.7	פרטי פתוח			
2.86%	15,512.3	מבנים ומוסדות ציבור			
0.93%	5,021.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1.05%	5,716.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
			1.15%	6,230	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסתרת
1.93%	10,500.8	שביל			
6.05%	32,843.4	דרך מאושרת	18.47%	100,245.3	דרך מאושרת
4.34%	23,546.6	דרך מוצעת	0.88%	4,802.6	דרך משולבת
1.26%	6,854.1	חניון	0.20%	1,077.7	חניון
47.15%	255,950.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת	1.16%	6,281.3	שטח לתכנון בעתיד
100%	542,778.7	סה"כ שטח התכנית	100%	542,778.7	סה"כ שטח התכנית

- ג. בתאי שטח מס' 311 ו-312, במשך 15 שנים מיום אישור התכנית, לא תותר הפקעה אלא בהסכמת בעל הקרקע, בעל הזכויות בקרקע והוועדה המחוזית.
- ד. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח עצים לשימור (מחייב).

4.4 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.4.1 שימושים

- א. שימור, שיקום ושחזור של עצים, צמחייה, וכן מבנים היסטוריים וממצאים ארכיאולוגיים.
- ב. שימור נוף טבעי פתוח, לרבות שיקום, שחזור, הקמת טראסות אבן ונטיעות.
- ג. שטחי גינון פתוחים לרווחת תושבי הישוב, תוך שמירה מרבית על המצאי הטבעי, ההיסטורי והארכיאולוגי.
- ד. מבנים לצורכי ציבור כגון סדנאות יצירה והפעלה, חדרי חוגים, מועדונים לשרות תושבי היישוב וכדו', ושירותים נלווים כגון קפטריה, תוך שמירה מרבית על המצאי הטבעי, ההיסטורי והארכיאולוגי.
- ה. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חניה ודרכי שירות.
- ו. מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות (פרגולות), מצפור ומגדל תצפית.
- ז. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב.
- ח. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.

4.4.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית לכל תא שטח.
- ב. תכנית הבינוי והפיתוח תוכל להציג חלוקה פנימית של תאי השטח על מנת לאפשר פיתוח בשלבים.
- ג. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח עצים לשימור (מחייב).
- ד. על בנין/מבנה המסומן בתשריט כ"מבנה לשימור" יחולו ההוראות המפורטות בפרק 6.24.

4.5 שטח פרטי פתוח

4.5.1 שימושים

- א. עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים וספורט, פינות ישיבה, מצללות (פרגולות), רחבות מרוצפות.

- ב. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, שבילים לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות וחירום.
- ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות. מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וביוב וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
- ו. מרכיבי ומתקני ביטחון לרבות דרך פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכדו'.

4.5.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו או לחלקים ממנו.
- ב. לא תותר בנייה למעט האמור לעיל.
- ג. תותר חלוקת תאי שטח בסמכות הוועדה המקומית לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד.
- ד. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח עצים לשימור (מחייב).
- ה. בתא שטח 211 עובר קו מים קיים באיכות מי שתיה. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 5 מ' מכל צד של הקו.

4.6 שטח ציבורי פתוח

4.6.1 שימושים

- א. גינון ונטיעות, מגרשי משחקים וספורט, פינות ישיבה, מצללות (פרגולות), רחבות מרוצפות ושטחי כינוס פתוחים.
- ב. מתקנים כגון: ספסלים, מתקני מי שתייה, פיסול, מתקני משחק וספורט.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב.

4.6.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו או לחלקים ממנו.
- ב. לא תותר בנייה למעט האמור לעיל.
- ג. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח עצים לשימור (מחייב).

4.7 שטחים פתוחים

4.7.1 שימושים

- א. שימור נוף טבעי פתוח, לרבות שיקום, שחזור, הקמת טראסות אבן ונטיעות.
- ב. שימור, שיקום ושיחזור עצים, צמחייה, מבנים היסטוריים וממצאים ארכיאולוגיים באישור רשות העתיקות.
- ג. עיבוד חקלאי פתוח, לרבות "חקלאות קהילתית" (הקצאת שטחים לגינון פתוח בלבד לתושבי היישוב).
- ד. פינות ישיבה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מגרשי ומתקני משחקים וספורט, מצללות (פרגולות).
- ה. שבילים ומדרגות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי.
- ו. דרכי שירות צמודות למערכות תשתית.
- ז. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב.
- ח. מרכיבי ומתקני ביטחון לרבות דרך פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכדו'.

4.7.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
- ב. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח עצים לשימור (מחייב).
- ג. בתא שטח מס' 208 קיים עץ אלון המיועד לשימור. בתחום תא שטח זה לא תותר עבודה כלשהי פרט לנדרש להגנה, שימור וטיפול העץ.

4.8 שבילים

4.8.1 שימושים

- א. שבילים, מדרכות, מדרגות ורחבות מרוצפות להולכי רגל, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות וחירום.
- ב. פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
- ה. מרכיבי ומתקני ביטחון לרבות דרך פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכדו'.

4.8.2 הוראות

- א. לא תותר בנייה למעט האמור לעיל.

- ב. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית.
- ג. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח עצים לשימור (מחייב).

4.9 אזור מבני משק

4.9.1 שימושים

- א. מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים ולעיבוד בתוצרת חקלאית, כגון: רפתות, לולים ומבנים אחרים לגידול בעלי חיים, מבני שירות, מיון ואריזה, מכון חליבה, מתבנים, בורות תחמיץ, משרדים ומחסנים, מוסכים, מבני מלאכה, סככות לרכב, לציוד ולמיכון חקלאי, מבנים לרווחת העובדים כגון: מקלטים, מזנון והסעדה לעובדים, מלתחות ושירותים.
- ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
- ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.
- ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים, ביוב וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ה. עבודות גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
- ו. מרכיבי ומתקני ביטחון לרבות דרך פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכדו'.

4.9.2 הוראות

- א. תנאי להיתרי בנייה תיאום עם משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.
- ג. הוראות סביבתיות בהתאם לפרק 6.28 להלן.
- ד. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח עצים לשימור (מחייב).
- ה. היתרי בנייה יותנו בהבטחת קיום פתרונות תשתית נאותים.

4.10 אזור תעשייה

4.10.1 שימושים

- א. מבני ומפעלי תעשייה, תעשייה קלה, תעסוקה, מלאכה ואחסון, לרבות תעשייה חקלאית ולרבות שימושים המשרתים אותם כגון: משרדים המשרתים את המפעלים, חנויות מפעל, מחסנים, מבני שירות, סככות לרכב ולציוד ומבנים לרווחת העובדים כגון: מקלטים, מזנון והסעדה לעובדים, מלתחות ושירותים.

- ד. שטחי מסחר לא יעלו על 1,000 מ"ר (שטח עיקרי) בכל שטח התכנית.
- ה. האיכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירות בכול עת ולפרקי זמן קצובים וינוהל כיחידה אחת בבעלות גורם אחד.
- ו. המבנים בשטח לאירוח כפרי יותאמו לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות סעיף 5.3 בתמ"א 1/12.

4.13 דרך מאושרת / מוצעת

4.13.1 שימושים

- א. שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל. ישמש לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים, חנייה, מדרכה, מתקני דרך ומעבר של מתקני וקווי תשתיות, גינון וריהוט רחוב.
- ב. מרכיבי ומתקני ביטחון.

4.13.2 הוראות

- א. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח עצים לשימור (מחייב).
- ב. בגבול דרך 8893 (תא שטח 153) ובדרך מס' 1 (תא שטח 151) עובר קו מים קיים באיכות מי שתיה. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 5 מ' מכל צד של הקו.
- ג. ביצוע הדרכים, המדרכות ומעברי התשתיות יעשה ע"פ תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס המועצה.

4.14 חניון

4.14.1 שימושים

- א. שטחי חניה, מפרצי העלאה והורדה של נוסעים, שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, דרכים משולבות ודרכי שירות.
- ב. שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, מצללות (פרגולות).
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
- ה. מרכיבי ומתקני ביטחון.

4.14.2 הוראות

- א. על ייעוד זה יחולו הנחיות נספח התנועה והחנייה.
- ב. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח עצים לשימור (מחייב).

4.15 ייעוד על פי תכנית מאושרת

4.15.1 שימושים

א. בשטח זה יחולו תכניות ג/10582, ג/19517 ו-ג/16251 עד לאישורן של תכניות מפורטות אחרות.

4.15.2 הוראות

א. בשטח זה יחולו הוראות תכניות ג/10582, ג/19517 ו-ג/16251 עד לאישורן של תכניות מפורטות אחרות.

4.16 מתקנים הנדסיים

4.16.1 שימושים

א. מבנים ומתקנים הנדסיים כגון גנטורים, מרכזות חשמל, מבני שנאים, מרכזות טלפונים וכדו'.

ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ומעל לקרקע כגון: קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

ג. עבודות ניקוז השטח.

ד. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות דרכי שירות, חניה ומעבר לרכב חירום.

ה. גינון ונטיעות.

4.16.2 הוראות

א. הוועדה המקומית תוכל לדרוש נטיעה של צמחייה ושיחים בכל הכיוונים להצנעת מבנים ומתקנים.

ב. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 לחלק ונספח עצים לשימור (מחייב).

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר / %)				גובה מבנה (מטר) (2)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (10)		
			מעל לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת			מספר קומות מעל לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
אזור מגורים א'	1-12 14-38 42-93	250	260 מ"ר (12)(1)	40 מ"ר (1) 30+ מ"ר	(1)	(1)	89	1	2	8.5 (6)	כמסומן בתשריט	
	300 מ"ר (12) (1)		80 מ"ר (1) 30+ מ"ר	(1)	(1)							
אזור מגורים א' עם חוראות מיוחדות	95	3,755	1540 מ"ר (13)	0	(1)	0	1540 מ"ר (קטנות) 28	1	2	8.5	כמסומן בתשריט	
שטח פרטי פתוח	200-202, 204, 206-211	250	30 מ"ר (4)	0	(1)	0	30 מ"ר (4)	1	1	4.5	כמסומן בתשריט	
שטח ציבורי פתוח	250, 251, 253, 254	250	30 מ"ר (4)	0	(1)	0	30 מ"ר (4)	1	1	4.5	כמסומן בתשריט	
שטחים פתוחים	230-243	250	30 מ"ר (4)	0	(1)	0	30 מ"ר (4)	1	1	4.5	כמסומן בתשריט	
אזור מבנים ומוסדות ציבור	311 עד 316	500	30%	5%	(1)	(1)	35%	1	2	(2) 12	כמסומן בתשריט	
	317 עד 320	500	1600 מ"ר (11)	200 מ"ר (11)	(1)	(1)	60% (14)	1	2	(2) 12	כמסומן בתשריט	

6.3 חלוקה ורישום

- 6.3.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- 6.3.2 תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למהנדס הוועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 6.3.3 לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

6.4 הריסות ופינויים

- 6.4.1 בתא שטח בו קיים מבנה הנמשך אל תא שטח שכן, יהא זה בסמכותה של הוועדה המקומית לחייב מבקש היתר להסדיר את יציבותם, בידודם, איטומם ותגמיריהם של חלקי המבנה שייוותרו בתא השטח השכן ולקבל את הסכמת בעל הזכויות בתא השטח השכן, כתנאי למתן היתר. פרטי השינוי המוצע יופיעו בבקשה להיתר.
- 6.4.2 פסולת בניין תפונה לאתר שיאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 6.4.3 לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5 אקוסטיקה

- 6.5.1 תנאי להיתר בנייה למבנים שאינם מגורים והכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך לכך שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני מגורים, או לחליפין פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כני"ל.
- 6.5.2 בכל אזורי התכנית, פרט לאזורי מגורים, יהא מהנדס הוועדה רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.

6.6 פיתוח תשתיות

- 6.6.1 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, להוציא אזור מבני משק ואזור תעשייה.

- 6.9.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 6.9.2 הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.
- 6.9.3 מגרשי מגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פרטיים פתוחים.
- 6.9.4 ניקוז אזוריים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.
- 6.9.5 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום:
- א. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בנייה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
 - ב. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (תצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
 - ג. עודפי נגר עילי שלא ייקלטו בתחומי המגרשים יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.
 - ד. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
 - ה. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.
 - ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 אשפה

- 6.10.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 6.10.2 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- 6.10.3 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

- 6.10.4 אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
- 6.10.5 תכנית בינוי ופיתוח שתוכן על פי הוראות תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, בהתאמה לאתרי ריכוז האשפה כמסומן בנספח התנועה והחנייה, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
- 6.10.6 לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה.
- 6.10.7 ככל שיוחלט ע"י הרשות המקומית על פינוי אשפה ממתקנים שיותקנו בתוך תאי שטח למגורים, תוחל הנחיה זו אך ורק על תאי השטח הצמודים לדרכים מס' 4, 9, 10, 14.
- 6.10.8 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי, הפיתוח והעיצוב שבתכנית.

6.11 שירותי כבאות

- 6.11.1 קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12 הוראות בנושא חשמל

- 6.12.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית באזורים הבאים: אזור מגורים א', שטח פרטי פתוח, שבילים, דרכים, אזור מבני ציבור, אזור שירותי קהילה, אזור תיירות ונופש.
- 6.12.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- 6.12.3 תחנות השנאה:
- 6.12.3.1 מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
- 6.12.3.2 בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- 6.12.3.3 על אף האמור בסעיף 6.8.3.1 לעיל, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל ובלבד שיתקבלו האישורים המתאימים.
- 6.12.4 איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:
- 6.12.4.1 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	
	2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	
	5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	
	2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך	
	3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה	
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ' ארון רשת	
	3 מ' שנאי על עמוד	

6.12.4.2 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים

מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

6.12.5 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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

6.12.7 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

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

6.12.9 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

6.12.10 על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

6.12.11 על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.12.12 באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).

6.12.13 לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים ובאזורים המיועדים לבנייני ציבור, מרכז אזרחי, שטחי ציבור פתוחים ושטח פרטי פתוח, תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.13 הוראות בנושא קווי תקשורת

6.13.1 מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.

6.14 פיקוד העורף

6.14.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

6.15 סידורים לנכים

6.15.1 לא יינתן היתר, אישור או תעודת גמר, לפי העניין, לבניין ציבורי חדש, למוסד חינוך חדש, או לחלק ממנו אלא אם כן התקבלה חוות דעתו של מורשה לנגישות מבנים.

6.16 דרכים, תנועה וחנייה

- 6.16.1 היתרי בנייה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרון.
- 6.16.2 תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייערך על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה, ובכלל זה גם דרכים משולבות.
- 6.16.3 החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפי נספח התנועה.
- 6.16.4 נספח התנועה והחנייה יהיה מחייב לעניין כמות מקומות החנייה ולעניין המרחק המרבי בין החנייה למגורים.

6.17 הפקעות לצורכי ציבור

6.17.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

6.18 היטל השבחה

6.18.1 היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.19 עתיקות

6.19.1 כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

- 6.19.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.19.3 במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התש"י 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.19.4 היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.19.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.20 מבנים קיימים

- 6.20.1 מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
- 6.20.2 על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- 6.20.3 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.21 מבנים להריסה

- 6.21.1 מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייחרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- 6.21.2 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- 6.21.3 היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- 6.21.4 הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.22 עיצוב אדריכלי

- 6.22.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.

- 6.22.2 באזור מגורים א', אזור מבנים ומוסדות ציבור, אזור נופש כפרי ואזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, יחולו הכללים שלהלן.
- 6.22.3 הבינוי יהיה מותאם לטופוגרפיה ולתוואי השטח הקיימים ככל שניתן.
- 6.22.4 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) בגווני לבנים ובגווני אדמה בהירים או בחומרים טבעיים כגון: אבן מקומית מסותתת או מנוסרת, עץ וכדו.
- 6.22.5 יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים עמידים בתנאי חוץ, כגון: בטון גלוי, מתכת, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית.
- 6.22.6 הגגות, לרבות גג מבנה יציאה לגג (חדר מדרגות), יהיו גגות שטוחים או משופעים, מרוצפים, מכוסים חצץ בהיר או מחופים בחומר גמר כגון טיח בגוון בהיר. לא יותרו גגות רעפים או גגות משופעים מחומרים קלים אחרים, להוציא גגות קלים קיימים בהם תותר החלפת חומר החיפוי לחומר קל אחר בגוון בהיר.
- 6.22.7 בסככות חניה יותר קירוי בחומרים קלים אופקיים או בשיפוע מתון (לא רעפים).
- 6.22.8 חזיתות של מבנה לשימוש נוסף ע"ג המגרש תהיינה בכל מקרה מקבילות לחזיתות הסמוכות של המבנה העיקרי, ובמרווח מינימאלי של 3 מ' מהמבנה העיקרי.
- 6.22.9 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
- 6.22.10 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 6.22.11 על גג של מבנה, או חלק מבנה בעל גג שטוח, תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי. מעל לקומה שנייה תותר מצללה בשטח שלא יעלה על 30% משטח גג המבנה. מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי מצללות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.
- 6.22.12 קולטי שמש על הגג:
- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.
- 6.22.13 מבנה סככה לחניה יאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר. הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית והגדרות בגבול תא השטח.

6.23 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

- 6.23.1 תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית.
- 6.23.2 היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, ועל פי לתמ"א 38 על כול שינויה.
- 6.23.3 היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.24 בניין לשימור

- על בנין או מבנה המסומן בתשריט לשימור (להלן: "מבנה לשימור" או "המבנה") יחולו ההוראות הבאות:
- 6.24.1 לא תותר הריסת מבנה לשימור.
- 6.24.2 מבנה לשימור יוכל לשמש לכל השימושים המותרים לפי ייעוד האזור בו הוא נמצא.
- 6.24.3 לא יותרו הריסה או שינוי במעטפת המבנה ושינויים בפתחים לרבות סוג האבן או חומר הגמר, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- 6.24.4 לא תותרנה תוספות בניה חדשות למבנה.
- 6.24.5 תותר התקנה של עד שני שלטים ליד הכניסה הראשית למבנה: ממדי כל שלט לא יעלו על 80X80 ס"מ. אחד השלטים לפחות יכיל תיאור של תולדות המבנה.
- 6.24.6 לא תותר התקנה של מתקן, או אביזר כלשהו על הקירות החיצוניים ואו מעל לגג המבנה באופן שגובהו יעלה על גובה מעקה הגג. יותר שילוט כאמור לעיל.
- 6.24.7 לא יותר שינוי בחומרי הגמר של המבנה, למעט שיקום ותחזוקה של הגמר הקיים.
- 6.24.8 שינויים פנימיים במבנה יותרו, עפ"י שיקול מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.24.9 יותרו פעולות שיקום ושימור של המבנה, למראה קרוב ככל הניתן למצבו המקורי בשנים הראשונות לאחר הקמתו.
- 6.24.10 בסמוך למבנה לשימור לא תותר הקמת מבנים במרחק קטן מ-5 מ' מקירות המבנה לשימור.
- 6.24.11 גובה גגות של מבנים חדשים במרחק של עד 10 מ' ממבנה לשימור לא יעלה על גובה המבנה לשימור.
- 6.24.12 לא תותר הקמת קירות גבול וגדרות גבול סביב מבנה לשימור להוציא גדר קלה (רשת מתכת או עץ) בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' מעל למפלס הקרקע בכל נקודה ונקודה. החומר ממנו תיבנה הגדר ואופן בנייתה, ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.

6.24.13 לפני פיתוח במבנה שהוגדר לשימור יש להכין תיק תיעוד מקדמי בהתאם להוראות מינהל התכנון.

6.25 עצים לשימור

- 6.25.1 הטיפול בעצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור והרשומים בנספח עצים לשימור יהיה על פי הנחיות נספח עצים לשימור.
- 6.25.2 באזורי מבנים ומוסדות ציבור, נופש כפרי, שטחים פתוחים, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית יהיה הגשת סקר לאיתור עצים ושיחים המיועדים לשימור ושאינם מסומנים בתשריט ובנספח, או מסמך כי לא קיימים כאלה, כאמור להלן.
- 6.25.3 סקר לאיתור עצים ושיחים המיועדים לשימור ושאינם מסומנים בתשריט ובנספח, ייערך ע"י אדריכל או אדריכל נוף. סקר זה יוגש לוועדה המקומית יחד עם תכנית הפיתוח והבינוי. הסקר ימליץ על עצים ושיחים שבמסגרת עבודות בינוי ופיתוח ייעשה מאמץ למנוע פגיעה בהם. בסקר ניתן יהיה גם להציע עצים ושיחים המתאימים להעתקה ואיתור מוצע להעתקתם.
- ככל שאין בשטח התכנית עצים ו/או שיחים המיועדים לשימור יוגש מסמך חתום ע"י אדריכל או אדריכל נוף המאשר כי לא קיימים כאלה בתחום התכנית.
- 6.25.4 בתא שטח בו קיים עץ לשימור על פי המסומן בתשריט, או שיש בו עץ או שיח לשימור לפי הסקר, תנחה הוועדה המקומית את תכניות הבינוי והפיתוח לשמירת מרחב מרווח ככל הניתן ללא בינוי סביב נוף העץ או השיח. כמו כן תוכל הוועדה המקומית, לפי שיקול דעתה, לדרוש לכלול בהיתר בנייה תנאים לשימורו של העץ או השיח, הכול בהתאם לנספח עצים לשימור.
- 6.25.5 בעצים או שיחים המיועדים לשימור לא יותרו עקירה ו/או גיזום של גזעים וענפים להוציא טיפול גנני מקצועי לטיפול העץ. טיפול מקצועי זה יכלול לפי הצורך גיזום גזעים צדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול נוף.
- 6.25.6 עצים ושיחים המתאימים להעתקה על פי הסקר, יסומנו ויועקו לפי תכנית הבינוי והפיתוח, לאתרים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית, לפני תחילת העבודות.
- העתקות יבוצעו בליווי ופיקוח אגרונום מומחה בתחום בלבד.
- לעצים הוותיקים מס' 15, 38, 106, 181, 198, 199, 318 (בהתאם לנספח עצים לשימור) יש להכין תכנית העתקה בשלבים.
- מועד העתקה לכל העצים רחבי-העלים יהיה בין החודשים דצמבר לפברואר.
- 6.25.7 לפני כריתת עצים המיועדים לכריתה על פי נספח עצים לשימור, יחויב היזם בנטיעת עצים חלופיים בתחום המועצה האזורית.
- 6.25.8 ביצוע עבודות כריתה והעתקה רק לאחר קבלת היתרי בנייה ורישיונות כריתה / העתקה כדין.

6.26 הוראות פיתוח

- 6.26.1 שילוט הכוונה יבוצע באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבנייה, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.
- 6.26.2 גדרות וקירות תומכים בכל האזורים יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר בהתאם לאמור להלן.
- 6.26.3 באזור מגורים אי ובשטחים הפתוחים תותר הקמת קירות תמך בתנאי שגובה כל קיר לא יעלה על 2.5 מ'. במקרה של הפרשי גובה העולים על 2.5 מ' ייבנו קירות תמך מדורגים במרחק שלא יקטן מ-0.60 מ' נטו אופקי בין הקירות (גינון בטראסות). קירות תמך יותרו גם בתוך גבולות המגרש בהתאם לתוואי הקרקע. קירות תמך יבוצעו מאבן מקומית.
- 6.26.4 לא תותר הקמת גדרות וקירות גבול פרט לגדר רשת קלה מחומרים כגון פלדה מגולוונת או עץ מטופל לתנאי חוץ. גדר כזו תותר בגבול תאי שטח בלבד. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מעל לגובה מפלס הקרקע הגבוה לאורך אותה פאה.
- 6.26.6 דלתות ושערים יבוצעו מפלדה ו/או מעץ בלבד ויתוכננו כך שבעת פתיחתם לא יבלוט כל חלק מהם מגבול תא השטח החוצה.
- 6.26.7 על גדרות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד וגוף תאורה אחד לכל תא שטח.
- 6.26.8 בגדרות וקירות תומכים הפונים אל דרכים, שבילים ושטח פרטי פתוח, ישולבו גומחות לחיבורי תשתיות הנדסיות במידות ומחומרים שייקבעו ע"י הוועדה המקומית.
- 6.26.9 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית והגופים המוסמכים לכך.
- 6.26.10 בתאי שטח המיועדים למגורים יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר משטחים ציבוריים.
- 6.26.11 מתקנים לתליית כביסה באזורי המגורים יותרו רק בהתקנה על הקרקע, מוסתרים ככל הניתן מדרכים, שבילים ושטחי ציבור. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב המבנה והגינון ויוסדרו משטחי ציבור.
- 6.26.1 מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי מצללות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.

6.7 עודפי חפירה ופסולת בניין

- 6.27 התר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
- 6.27.1 תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		וועדה מקומית
		וועדה מחוזית

