

2124258-1

תכנית מס' ג/ 17825

מבא"ת 2006

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

30-12-2014

פ ת ק צ ל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 17825

שם תוכנית: גיתה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="308 1034 742 1211" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 17825 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 30.12.2014 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי גלילי הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="260 1480 608 1603" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 17825 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא חיזוק הישוב גיתה וייצובו כמקום מגורים אטרקטיבי באמצעות יצירת בסיס תעסוקתי-כלכלי בתחומי הישוב, לתושביו.

התכנית מהווה תכנית חלקית לשטחי היישוב הכלולים בתכנית המפורטת ג/במ/218 – גיתה, ואינה מוסיפה יחידות דיור על אלו המותרות בתכנית התקפה.

התכנית המשתרעת על פני כ-247 דונם, מכשירה את הישוב כישוב תיירותי על ידי הוספת 85 מגרשים בשטח ממוצע של כ-250 מ"ר בצמוד למגרשי מגורים קיימים ומתוכננים. מגרשים אלו מיועדים להקמת שתי יחידות אירוח כפרי למגרש ו/או שימושים תומכי תיירות. סה"כ מתירה תכנית זו 214 יחידות לאירוח כפרי.

במסגרת התכנית מבוטלת הבניה הרוויה שתוכננה בשוליו הדרומיים של הישוב והמתחם הצופה על שמורת נחל העמק, שלמרגלות הישוב ועל מצוקי גיתה ישמר כשטח לתכנון בעתיד. ייתכן ובעתיד יפותח לשימושים תיירותיים.

התכנית משמרת את אופיו הכפרי של הישוב, הבניה תהיה בגובה של לא יותר מ-2 קומות מעל למפלס הכניסה לבתי המגורים ויותר מרתפים וגגות משופעים אשר חללם ינוצל.

בנוסף למגורים מקצה התכנית שטחים מסחריים בהיקף של כ-3,000 מ"ר בנוי (שטח כולל), לצד פיתוח מבני ושטחי ציבור הכוללים בין השאר גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, בית כנסת ושטחים ציבוריים פתוחים בהיקף של כ-87 דונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

גיתה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
17825/ג	מספר התוכנית		
	247.02 דונם	1.2 שטח התוכנית	
הפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
5	מספר מהדורה בשלב		
29.10.2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
62	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

223500 קואורדינטה X
763500 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטחי היישוב גיתה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות מ.א. מעלה יוסף שטח גלילי ללא שיפוט מוניציפאלי חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית גיתה ל"ר ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18742	מוסדר	חלק מגוש	-	33
18743	מוסדר	חלק מגוש	101	103, 100, 99, 46
19620	מוסדר	כל הגוש	2-112	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
218/ג/במ	2/1 – 2/10, 2/12, 2/14, 2/70, 2/72, 2/74, 2/76-2/83, 2/85, 2/87, 2/8, 3/62, 3/56, 3/55, 2/97, 2/95, 2/93, 2/91, 9/50, 9/48, 9/46, 9/44, 9/42, 9/1-9/40, 7/21, 7/1-7/19, 5/15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון גליל מרכזי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	מרקמים : מרקם שמור משולב, שמורות טבע וגנים לאומיים קיימים ומוצעים. רגישות סביבתית : שטחי שימור משאבי מים ורגישות סביבתית גבוהה.	כפיפות	תמ"א 35
12/07/2007	5704	אזור רגישות א'1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
29/10/1981	2759	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ב- 25.05.2010 בהתאם להוראות סעיף 7 לתמ"א 8.	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 8
30/07/2007	5696	ישוב כפרי	כפיפות	תמ"מ 2/9
23/9/1999	4804	התכנית מציעה תכנון מחודש של הישוב בתחום הקו הכחול של התכנית.	שינוי	תכנית מפורטת מס' ג/במ/218
23/10/01		התכנית מציעה שינוי של שטחי המגרשים ביחס לתכנית הרישום המאושרת.	שינוי	תכנית מס' 1/1206/1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ט.מ.	לייטרסדורף	16/6/2014		36		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ט.מ.	לייטרסדורף	04/09/2012	1		1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ט.מ.	לייטרסדורף	4/09/2012	1		1:1,250	מחייב לעניין קווי הבניין בלבד	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	לנדיוז		4/09/2012	2		1:1,250 1:250/1:2500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	שרון שחר		ספטמבר 2012	2	10	1:1,250/1:500	מנחה	נספח נופי
17.7.2012 (להפקדה בלבד)	ועדה מקצועית לבניון	ת.ה.ל.		אוקטובר 2012	1	44	1:1,250	מנחה	נספח מים וביוב
	פקיד היערות	נמרוד אמדור		דצמבר 2013	1	10	1:1,250	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה (ג')	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
לי"ר	לי"ר	04-6558266	לי"ר	04-6558812	580 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
לי"ר	04-6558266	לי"ר	04-6558812	580 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	04-6558266	04-6558812	580 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	04-9807496	04-9105559	מרכז גרנות ד.ב. גילי מערבי 22868	לי"ר	מ.א. מעלה יוסף	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אחרים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
letters@letters.co.il	03-5442653	052-3350060	03-5465148	רח' נחום 18 ת"א 63503	לי"ר	ת.ה.ל. ליטורדורף בע"מ	6044	008152639	טומי ליטורדורף	אדריכל
shalands@zahav.net.il	04-6550651	052-2484988	04-6010577	ת"ד 374 שמשית 17906	לי"ר	שרון שחר - אדריכלית נוף חב' לתכנון ופיתוח	71855	058613480	שרון שחר	אדריכל נוף
landuse@isdh.net.il	03-5617659	050-5209283	03-5615155	לינקולן 9 ת"א 54 אבן גבירול 61111	לי"ר	ת.ה.ל. ליטורדורף בע"מ	לי"ר	012106738	אלי גיאן	מהנדס תעוה
grin-a@tahal.com	03-6924423	054-7724757	03-6924526	רח' הכשרת הישוב 10 רש"ל"צ	לי"ר	ת.ה.ל. ליטורדורף בע"מ	לי"ר	306106444	אהרון גינבלט	מהנדס מים וביוב
ont@hf-mapping.co.il	03-9626874	052-3961255	03-9627082	רח' הכשרת הישוב 10 רש"ל"צ	לי"ר	הפריז פלס מדינות וטופוגרפיה בע"מ	1039	25495045	אורית שוורץ	מו"ד מוסמך

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
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל.
אזור ייעודי ושימושי קרקע	שטח קרקע המתוחם או מסומן בתשריט בצבע, בקווקו, במסגרת או בסמל, לשם ציון אופי הייעוד והשימוש המותר בקרקע או בבניינים שהוקמו או יקומו בתחומו ועליו יחולו, כיחידה שלמה, הוראות שנקבעו בתכנית זו.
יחידות אירוח כפרי	חדר או מערכת חדרים על חדרי השירות שלה, שאינו משמש למגורים של קבע או להשכרה למגורים, שהותאם לשמש, או שנבנה לצורך הארחת נופשים, בהתאם להנחיות תכנית זו.

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הוספת שימושי אירוח כפרי לישוב גיתה על ידי הגדרת תנאים והנחיות פיתוח, שיאפשרו לתושבי הישוב לעסוק בתיירות, תוך שמירה על אופיו הכפרי של הישוב ואיכות החיים בו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת מסגרת תכנונית חדשה בתחום הישוב לפיתוח אירוח כפרי לצד מגורים, מבני ציבור, מסחר, נופש וספורט, שטחים פתוחים ודרכים חדשות.
- שינוי יעודי הקרקע, התכליות והשימושים המותרים לכל ייעוד קרקע, זכויות, הוראות בניה ומגבלות לפיתוח בשטחים הבנויים ובשטחים הפתוחים.
- קביעת הוראות להכנת תכניות בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים השונים.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.
- צמצום מספר המגרשים המיועדים ליעוד מגורים בישוב לצד יצירת מגוון רחב יותר של סוגי המגרשים: מגרשים למגורים בני כ- 0.5 דונם, מגרשים בני כ-0.5 דונם ומעלה שלצידם מגרש מגורים בהיקף כ-250 מ"ר ומגרשים הכוללים שטח מיועד למגורים לצד שטח פרטי פתוח.
- ביטול שטח שיועד לבניה רוויה בשוליו הדרומיים של הישוב.
- עדכון מערך הדרכים ביישוב בהתאם לתנאי הטופוגרפיה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 247.02 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		143	85-	228	מס' יח"ד	מגורים
		² 34,260	-19,850	54,110 מ"ר ¹	מ"ר עיקרי ליח"ד	
		214	+214	-	מס' יחידות אירוח	תיירות
		6,800	³ +6,800	-	מ"ר עיקרי ליח"א	
		1,358 ⁵	-895	2,253 מ"ר ⁴	מ"ר עיקרי	מסחר
		2,350	-9,718	12,068 מ"ר ⁶	מ"ר עיקרי	מבני ציבור

¹ שטח עיקרי כולל של היעודים מגורים א' (על פי 50% משטח היעוד) ומגורים ב' (על פי 55% משטח היעוד) בתכנית ג/במ/218

² שטח עיקרי כולל של תאי שטח 1A-84A ו-144A על פי 50% משטח תא השטח עם 14+44 תאי שטח (130-143 ו-128A-85A) על פי 210 מ"ר לתא שטח.

³ כולל שטח עיקרי של 170 יחידות אירוח כפרי בלבד. אינו כולל שטח עיקרי ל-44 יחידות אירוח כפרי ששטחן נכלל ליחידות דיור.

⁴ שטח עיקרי כולל של יעוד מסחר (על פי 80% משטח היעוד) בתכנית ג/במ/218

⁵ כולל שטח הייעוד "מסחר עם הנחיות מיוחדות".

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
כפוף לדרך לביטול	40A-44A, 72A-79A, 84A, 86A-114A, 118A-120A, 130-133	1A-128A, 130-143, 144A	מגורים א'
כפוף לדרך לביטול	42B, 43B, 70B, 86B, 87B, 88B, 144B	1B-84B, 144B	
כפוף לדרך לביטול	401	400,401	מסחר
כפוף לדרך לביטול	370	370-373	מבנים ומוסדות ציבור
כפוף לדרך לביטול	86B-88B, 114B, 119B-128B	85B-128B	שטח פרטי פתוח
כפוף לדרך לביטול	339-, 337, 334, 332, 350, 344, 343, 341, 357-359, 353, 351	330-359	שטח ציבורי פתוח
		950-958	דרך מאושרת
		900-906	דרך מוצעת
		925	דרך משולבת
		860-862, 850-855	מתקנים הנדסיים
כפוף לדרך לביטול	600	600	שטח לתכנון בעתיד

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.

⁶ שטח עיקרי כולל של היעודים מבי"צ (על פי 80% משטח היעוד) ושטח לספורט (על פי 50% משטח היעוד) בתכנית ג/במ/ 218

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
37.46%	92.526	מגורים א'		34.46%	85.120	מגורים א'
4.96%	12.248	שטח פרטי פתוח		8.50%	21.001	מגורים ב'
31.61%	78.077	שטח ציבורי פתוח	←	30.39%	75.080	שטח ציבורי פתוח
		מבנים ומוסדות				מבנים ומוסדות
3.59%	8.869	ציבור		4.92%	12.147	ציבור
1.22%	3.023	מסחר		1.14%	2.816	מסחר
4.22%	10.407	שטח לתכנון בעתיד		1.90%	4.700	שטח לספורט
0.82%	2.026	מתקנים הנדסיים				
6.28%	15.519	דרך מוצעת				
0.20%	0.503	דרך משולבת				
9.64%	23.822	דרך מאושרת				
100.00%	247.020	סה"כ		100.00%	247.020	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א' (תאי שטח 143-130, 144A, 128A-1A)
4.1.1	שימושים
א.	מגורים במבנים חד משפחתיים.
ב.	יותר לייעד חלק ממבנה המגורים למשרד, סטודיו, משפחתון או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו המבנה ובלבד שהשימוש העיקרי של המבנה יהא למגורים. השטח המוקצה לשימושים הנ"ל לא יעלה על 80 מ"ר, ויכלל במניין סך השטח העיקרי המותר לבנייה במגרש. יותר להקים בריכת שחיה.
ג.	יותר להקים בריכת שחיה.
ד.	על אף האמור לעיל, השימושים כמפורט בס"ק ב' יותרו בתנאי שהיקף הפעילות ואופייה לא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום, לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת ובכפוף להמצאת מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
ה.	חניה לשתי מכוניות בתחום המגרש.
ו.	תאי שטח 1A עד 84A, 144A: יותר להקים יחידת אירוח כפרי אחת על חשבון היחידות המיועדות להבנות בתחום תא השטח B, הנמצא תחת אותה הבעלות. זאת בכפוף לאמור בסעיפים 4.1.2. ה' ו- 4.2.2.
ז.	מגרשים 85A עד 128A: יותר להקים יחידת אירוח כפרי אחת ששטחה יכלל במניין סך השטח העיקרי המותר לבניה במגרש ובכפוף לאמור בסעיפים 4.1.2. ה' ו- 4.2.2.
4.1.2	הוראות
א.	בינוי ואדריכלות
1.	המגרשים ביעוד זה, מיועדים לבניית בתים צמודי קרקע חד משפחתיים, הכוללים בנוסף לשתי הקומות מעל מפלס הקרקע, קומת מרתף וגג משופע שחללו ניתן לניצול.
2.	בכל מגרש תותר יחידת דיור אחת.
3.	מרתפים: א. תותר הקמת מרתפים בתחום קווי הבניין, כמסומן בנספח הבינוי. ב. חלה חובה על התקנת חלונות במרתפים. גובה פתח האור במרתף לא יעלה על 60 ס"מ. ג. גובה נטו של מרתפים לא יעלה על 220 ס"מ.
4.	לא תותר הקמת קומת עמודים ו/או קומה מפולשת לחזית הרחוב.
5.	גגות: א. גגות המבנים יהיו משופעים, מחופים ברעפים בשיעור שלא יפחת מ-70% משטח הגג. ב. שיפועי הגגות לא יפחתו מ-35%. ג. תותר פתיחת חלונות בגגות משופעים.
ב.	גובה מבנים
1.	תותר הקמה של עד שתי קומות. גבהו הכללי של המבנה לא יעלה על 8.5 מטרים ממפלס קומת הכניסה (מפלס +0.00).
2.	חלל הגג המשופע לא יחשב במניין הקומות מותרות.
ג.	קווי בנין
1.	לפחות 40% מאורך החזית הקדמית של המבנה, ימוקם על קו הבניין הקדמי, הפונה אל הרחוב. הוראה זו לא תחול על מבנים קיימים ביום אישור התכנית.
2.	קווי הבניין העל קרקעיים מחייבים גם כקווי בניה תת-קרקעיים.
3.	לא תותר חריגה מכל סוג שהוא מקווי הבניין למעט קירות גדר, קירות תומכים ומצללות. כמו כן, תותר בניית מחסנים וחניות מקורות במרווח שבין קו הבניין וקו המגרש לאורך חזיתות הצדדיות והאחוריות במגרש המגורים. בכפוף להסכמת השכן. לחילופין, במידה ולא התקבלה הסכמת השכן, יידון הנושא בועדה המקומית.
ד.	חמרי בניה, גמר וחזיתות
ה.	הוראות נוספות
1.	הקמת יחידת אירוח בתחום מגרש המגורים - תא שטח 1A עד 84A, 144A: שטח בניה של יחידת האירוח הינו חלק מסך זכויות הבניה המוגדרות עבור יחידת אירוח כפרי בתא שטח 1B – 84B ו-144B בהתאמה, כמפורט בטבלת

		זכויות והוראות בניה (סעיף 5). הקמת יחידת אירוח כפרי בתחום תא שטח A תגרע מסך יחידות האירוח המותרות לבניה בתא שטח B הנמצא תחת אותה הבעלות ובהתאם לכך אף יופחת שטחה מסך זכויות הבניה המותרות עבור אירוח כפרי.
		2. הקמת יחידת אירוח בתחום מגרש המגורים - מגרשים 85A עד 128A: שטח בניה של יחידת האירוח כלול בסך זכויות הבניה המוגדרות עבור מגרש המגורים בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5). שטח יחידה זו יכלול בסך השטח העיקרי המותר לבניה במגרש המגורים. שטח היחידה לא יעלה על 40 מ"ר.
		3. תא השטח למגורים שמספרו בין 85A ל-128A מהווה יחידה שיוקית אחת עם תא השטח לשפ"פ שמספרו בין 85B ל-128B בהתאמה
		4. הגישה לחניה תהא משער בחזית המגרש הפונה אל זכות הדרך. לכל מגרש תותר גישה אחת מזכות הדרך.
		5. בצמוד לשער הולכי הרגל בכל מגרש, יותקן שלט מואר ועליו שם הרחוב ומספר הבית. השילוט יהיה אחיד ועיצובו נתון להחלטת הועדה המקומית.
		6. לא תותר התקנת שלטי פרסומת על בנייני מגורים.
		7. תותר העברת תשתיות ביוב וניקוז לאורך גבול המגרשים, בסטיה מירבית של 0.5 מ' לכל כיוון מגבול המגרש.
		8. לא תותנה הוצאת היתרי בניה לתאי השטח 1A-128A, 144A, 130-143 באיחודם עם תאי שטח 1B-84B, 144B ו-128B-85B.
ו. תנאים למתן היתרי בניה	1.	למרות האמור בסעיף 4.1.2 ה' ס"ק 8 תנאי למתן היתרי בניה עבור הקמת יחידת אירוח לתאי שטח 1A עד 84A, 144A, כמפורט בסעיף 4.1.2 ה' ס"ק 1 הינו איחוד תאי השטח כאמור בסעיף 4.2.2 ו' ס"ק 1.
	2.	תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.15 באישורי הועדה המקומית.

4.2 מגורים א' (תאי שטח 1B-84B, 144B)	
4.2.1 שימושים	
א.	שתי יחידות של אירוח כפרי, בהתאם להוראות התקנים הפיסיים התקפים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי, של משרד התיירות.
ב.	על אף האמור לעיל, תותר הסבה של יחידות האירוח לשימושי משרד לבעל מקצוע חופשי או תעסוקה ומסחר תומכי תיירות כגון: גלריות, חללי תצוגה, ספא, בתי אוכל, בתי מלאכה זעירים. תנאי להיתר בנייה לשימושי תעסוקה ומסחר תומכי תיירות יהא קבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.
ג.	יותר להקים בריכת שחיה.
ד.	השימושים כמפורט בס"ק ב' יותרו בתנאי שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לתחומי המגרש, לא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום, לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת ובכפוף להמצאת מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
4.2.2 הוראות	
א.	בינוי ואדריכלות
1.	המגרשים ביעוד זה, מיועדים לבניית יחידות אירוח חד קומתיות. שטח כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר.
2.	מרחקי ההצבה של יחידות האירוח הכפרי יהיו לפחות 4 מטר מכל מבנה אחר לרבות יחידת אירוח כפרי אחרת.
3.	על אף האמור לעיל, בתאי שטח 1B-5B, 12B, 20B-27B, 29B-35B, 39B-42B, 50B, 54B, 63B, 69B-72B, 76B, 78B-80B, 84B מרחקי המינימום בין יחידות האירוח, תותר הקמת 2 יחידות משיקות (קיר משותף). לחילופין, תותר הקמתן של יחידות אירוח הכוללות קומת גלריה. במקרה זה, יש לשמור על מרחק מינימום של 4 מטר בין היחידות.
2.	גגות: א. גגות המבנים יהיו משופעים, מחופים ברעפים בשיעור שלא יפחת מ-70% משטח הגג. ב. שיפועי הגגות לא יפחתו מ-35%. ג. תותר פתיחת חלונות בגגות משופעים.
ב.	גובה מבנים
	גובהה של יחידת אירוח חד קומתית לא יעלה על 3.50 מ' וגובהה של יחידת אירוח הכוללת גלריה לא יעלה על 6 מ'.

ג.	קווי בנין	לא תותר חריגה מכל סוג שהוא מקווי הבניין למעט קירות גדר, קירות תומכים ומצללות.
ד.	חמרי בניה, גמר וחזיתות	כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.
ה.	הוראות נוספות	1. הגישה ליחידות האירוח תהא רגלית, דרך מגרש המגורים של מבקש ההיתר. למגרשים 79B, 72B, 71B, 40B, 39B תהא הגישה מדרך מס' 3. למגרש 70B תהא הגישה מתא שטח 346 ואו מדרך מס' 3. 2. שילוט מסחרי יותקן בסמוך לשלט עליו שם הרחוב ומספר הבית. השילוט יהיה אחיד ועיצובו נתון להחלטת הועדה המקומית. 3. תותר העברת תשתיות ביוב וניקוז לאורך גבול המגרשים, בסטיה מירבית של 0.5 מ' לכל כיוון מגבול המגרש. 4. תא השטח למגורים שמספרו בין 144B, 144A, 144B, 144A מהווה יחידה שיווקית אחת עם תא השטח למגורים שמספרו בין 144A, 144A בהתאמה
ו.	תנאים למתן היתרי בניה	1. איחוד תא השטח למגורים שמספרו בין 144B, 144B עם תא השטח למגורים שמספרו בין 144A, 144A בהתאמה בתשריט איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. 2. הכנת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.15 לאישור הועדה המקומית. 3. לאחר הקמת 50 יחידות אירוח תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך "כושר נשיאה תשתיתי וחברתי אשר יוכן בהתייעצות עם משרד התיירות. המסמך יתייחס למצב התשתיות בישוב לרבות חניה, ביוב, שילוט, תאורה, גינון ופיתוח סביבתי אחר. המסמך יחתם על ידי ועד הישוב.

4.3 מסחר (תא שטח מס' 400)		
4.3.1	שימושים	
א.	מסחר, שימושים נלווים ואחסנה.	
ב.	שבילים להולכי רגל, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מצללות, מתקנים הנדסיים וחניה.	
4.3.2	הוראות	
א.	בינוי ופיתוח	1. כמפורט בסעיף 6.1. 2. תותר בניית גלריה. שטחי הגלריה יחושבו עפ"י תקנות התכנון והבנייה. 3. גגות: א. המבנים יהיו משופעים, מחופים ברעפים בשיעור שלא יפחת מ-70% משטח הגג. ב. שיפועי הגגות לא יפחתו מ-35%.
ב.	גובה מבנים	1. תותר הקמה של עד שתי קומות. גבהו הכללי של המבנה לא יעלה על 10 מטר ממפלס הכניסה. 2. תותר בניית קומת מרתף אחת ובלבד ששטחה ייועד לחניה ויתואם עם מערכת התשתיות.
ג.	חמרי בניה, גמר וחזיתות	כמפורט בסעיף 6.1.
ד.	קווי בנין	יותר מרתף ו/או רמפת ירידה למרתף בקו בנין '0'.
ה.	חניה	פתרון החניה לתכליות יינתן כולו בתחום המגרש. תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
ו.	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	1. פינוי הפסולת יעשה באופן מרוכז מאזור חצר המשק. 2. כלי האצירה יהיו מכוסים ותדירות הפינוי תעשה עפ"י המוסכם עם הרשות המקומית.
ז.	תנאים למתן היתר בניה	1. תנאי למתן היתר בניה יהיו הכנת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.15 לאישור ע"י הועדה המקומית. 2. תכנון המבנה יאפשר הפרדת פסולת למחזור: פסולת אורגנית רקבובית, נייר, קרטון, פלסטיק וזכוכית. מיקום המתקנים ומיכלי האיסוף האצירה לפסולת יוצגו בבקשה להיתר הבניה. 3. הגשת דו"ח איכה"ס עפ"י הנחיות מהנדס המועצה האזורית, הקובע בין השאר את אופי ושעות הפעילות המותרות – הכל על מנת לא לפגוע באיכות החיים במגרשי המגורים הסמוכים.

4.4 מסחר עם הנחיות מיוחדות (תא שטח מס' 401)	
4.4.1	שימושים
א.	מסחר, שימושים נלווים ואחסנה.
ב.	משרדים, שימושים נלווים.
ג.	מפעל להרכבת רכיבים אלקטרוניים, מלאכה, סדנאות.
ד.	שבילים להולכי רגל, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מצללות, מתקנים הנדסיים וחניה.
4.4.2	הוראות
א.	כללי על אף האמור לעיל, השימושים כמפורט בס"ק ג' יותרו בתנאי שהיקף הפעילות ואופייה לא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום, לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת.
א.	בינוי ופיתוח ניתן לקרות בגג שטוח או בגג משופע, מחופה רעפים. על גג משופע יחולו ההנחיות הבאות: א. המבנים יהיו משופעים, מחופים ברעפים בשיעור שלא יפחת מ-70% משטח הגג. ב. שיפועי הגגות לא יפחתו מ-35%.
ב.	גובה מבנים תותר הקמה של קומה אחת. גבהו הכללי של המבנה לא יעלה על 5.5 מ' ממפלס הכניסה.
ג.	קווי בנין כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.
ד.	חניה פתרון החניה לתכליות יינתן כולו בתחום המגרש. תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
ה.	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה 1. פינוי הפסולת יעשה באופן מרוכז מאזור חצר המשק. 2. כלי האצירה יהיו מכוסים ותדירות הפינוי תעשה עפ"י המוסכם עם הרשות המקומית.
ו.	תנאים למתן היתר בניה 1. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.15 לאישור ע"י הועדה המקומית. 2. אישור המשרד להגנת הסביבה ומי המורשה מטעמו.

4.5 מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח מס' 370-373)	
4.5.1	שימושים
א.	מגרש מס' 372 מוקד קהילתי יישובי, הכולל בית רשות מקומית, מחסני הרשות המקומית ושימושים נלווים, מועדון קהילתי, מועדון נוער, ספרייה, ומרפאה / תחנה לבריאות המשפחה.
ב.	מגורש מס' 373 מעון יום, כיתות גן טרום-חובה וחובה.
ג.	מגורש מס' 370 בית כנסת, ושירותי דת נלווים.
ד.	מגורש מס' 371 עתודה למוסדות ציבור.
4.5.2	הוראות
א.	כללי בסמכות הועדה המקומית לאשר שימוש ציבורי אחר בכל אחד מהמגרשים ובלבד שיהיה בהתאם לאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.
ב.	בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.
ג.	תנאים למתן היתר בניה תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.15 לאישור ע"י הועדה המקומית.

4.6 שטח ציבורי פתוח (תאי שטח מס' 330-359)	
4.6.1	שימושים
א.	חורשות, נטיעות, גינון, שטחי נוי.
ב.	שבילים להולכי רגל ולרכיבי אופניים, דרכים נופיות וחניה.
ג.	מעקות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, מצללות, תאורת רחוב.

ד.	עבודת תיחוח, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף.	
ה.	מתקני נופש וגן, פסלים, מתקני ספורט פתוחים.	
ו.	מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות.	
ז.	פיתוח נופי אקסטנסיבי והפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו ושיקומו של הנוף הפתוח כשטח טבעי בלתי-מופר לרבות נטיעת עצים וטיפוחם.	
ח.	יותר פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי.	
ט.	מצפור או מגדל תצפית כהתראה מפני שריפות ולתצפית נוף.	
י.	מקלט ציבורי.	
יא.	מועדוניות נוער וקהילה.	
יב.	ביתן לשומר.	
4.6.2	הוראות	
א.	בינוי ופיתוח	1. כמפורט בסעיף 6.1.
		2. הצמחייה המתוכננת תהא צמחיה מקומית התואמת לנוף ולצמחיה האפיינית לאזור.
		3. מערכות תשתית, במידה ותידרשנה לחצות מגרשים אלו, יהיו תת קרקעיות בלבד. היתר הבניה לעבודות אלה יכלול בתוכו תוכנית ותנאים לשיקום נוף לאחר ביצוע תשתיות כאמור.
		4. תשמר זיקת הנאה למעבר חופשי כמסומן בתשריט. בתחום המסומן, תשמר רצועה רצופה, פנויה מכל מבנה ומכשול, לרבות ריהוט רחוב, תשתיות עיליות, נטיעות וכל פיתוח אחר שאינו מאפשר גישה ישירה לגישה למערכת הביוב התת קרקעית.
		5. התכנון המפורט של שטח למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות ושרות הטבע והגנים. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י רשות הטבע והגנים.
		6. חומרי הקרקע בדרכי גישה יהיו קרקע טבעית או מצעים.
ב.	זיקת הנאה	1. בתא שטח 340 תשמר זיקת הנאה לרכב שרות עבור תחזוקת מתקן הנדסי בתא שטח 1000.
		2. בתא שטח 330 תשמר זיקת הנאה להולכי רגל לטיפול ברצועת תשתיות ומניעת הפרת המצב הקיים.
ג.	תנאים למתן היתר בניה	תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תוכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.15 לאישור ע"י הועדה המקומית.

4.7	שטח פרטי פתוח (תאי שטח מס' 128B-85B)	
4.7.1	שימושים	
א.	חורשות, נטיעות, גינון, שטחי נוי.	
ב.	מעקות, קירות תומכים, ריהוט גן, תאורת רחוב.	
ג.	מתקני נופש וגן, פסלים, מתקני ספורט פתוחים, בריכת שחיה.	
ד.	מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות.	
4.7.2	הוראות	
א.	בינוי ופיתוח	1. כמפורט בסעיף 6.1.
		2. מערכות תשתית, במידה ותידרשנה לחצות מגרשים אלו, יהיו תת קרקעיות בלבד. היתר הבניה לעבודות אלה יכלול בתוכו תוכנית ותנאים לשיקום נוף לאחר ביצוע תשתיות כאמור.
ב.	הוראות נוספות	תא השטח למגורים שמספרו בין 85A ל-128A מהווה יחידה שיוקית אחת עם תא השטח לשפ"פ שמספרו בין 85B ל-128B בהתאמה
ג.	תנאים למתן היתר בניה	1. איחוד תא השטח למגורים שמספרו בין 85A ל-128A עם תא השטח לשפ"פ שמספרו בין 85B ל-128B בהתאמה בתשריט איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.
		2. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תוכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.15 לאישור ע"י הועדה המקומית.

4.8 מתקנים הנדסיים (תאי שטח מס' 855-850, 863-860)	
4.8.1 שימושים	
א.	מבני טרנספורמציה, מתקני תשתית, ביוב וניקוז.
4.8.2 הוראות	
א.	בינוי ופיתוח
1.	על כל המבנים הטכניים, לעמוד בכל הדרישות האדריכליות והנופיות שבהוראות תכנית זו.
2.	כל עבודות הפיתוח בשטח זה ישולבו בפיתוח הנוף והשטח באופן שחזותם תתמוזג עם אופי המקום.
3.	חומרי הגמר יהיו זהים לחומרי הגמר של קירות התמך כאמור בסעיף 6.1.3 לעיל.
4.	מערכות תשתית, במידה ותידרשנה לחצות מגרשים אלו, יהיו תת קרקעיות בלבד.
5.	המרחק המזערי בין תחנת שאיבה לביוב לבין מגורים יהיה 50 מ', או מרחק קטן יותר שאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

4.9 שטח תכנון בעתיד (תא שטח מס' 600)	
4.9.1 שימושים	
א.	השימושים המותרים בתא שטח זה ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת נפרדת.
4.9.2 הוראות	
א.	בתא השטח קיים מתקן לטיפול בשפכים מקומי המסומן להריסה. עם חיבור שפכי הישוב למאסף האזורי, מתקן הטיפול בשפכים המקומי יבוטל ויפורק.

4.10 דרכים (תאי שטח מס' 906-900, 958-950)	
4.10.1 שימושים	
א.	דרך קיימת או מאושרת
ב.	דרך מוצעת
ג.	מיסעות, מדרכות, חניה, איי תנועה, מפרצים לתחנות אוטובוסים, נטיעות.
ד.	מתקנים ככל הדרוש לשם תפקוד הדרכים כולל: חניות ומערכות תשתית ציבוריות.
4.10.2 הוראות	
א.	כללי
ב.	תובטח חצייתם הבטוחה של המשתמשים בכל המפלסים.
ג.	רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט.
א.	פיתוח
1.	תכנית מפורטת לביצוע כל דרך תלווה בתכנית לשיקום נופי של פגעי חציבה ומילוי.
2.	בביצוע הדרך ובאחזקתה ייאספו ויסולקו מן המקום עודפי חומר תוך מניעת שפך ודרדרת. בכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת מעבר לאזורי הדיקור של הדרכים.

4.11 דרך משולבת (תא שטח 925)	
4.11.1 שימושים	
א.	תנועת הולכי רגל, מעבר כלי רכב למגרשי המגורים, תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.11.2 הוראות	
	בהתאם לאמור בסעיף 4.10.2.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' ת"מ	מס' ת"מ	מס' ת"מ	קווי בנין (מטר)		מספר קומות (1)		גובה מבנה (מטר) (3)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד) (4)	מספר יח' אירוח כפרי (5)	מספר יח' אירוח כפרי (6)	מספר יח' אירוח כפרי (7)	אחוזי כוללים (%) (8)	בניה שטחי שטחי בניה	שטחי שטחי בניה	שטחי שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים - לתא שטח (8)		גודל מגרש מזערי (מ"ר) (9)	מס' ת"מ שטח	יעד
			מרחק מתחת לקובעת	מרחק מתחת לקובעת	מרחק מתחת לקובעת	מרחק מתחת לקובעת											מרחק מתחת לקובעת	מרחק מתחת לקובעת			
10	1	2	8.5	50	2	2	2	2	2	1	1	1	60%	60%	60%	60%	10%	50%	440	1A-84A, 144A	מגורים
9	-	1	3.5 (12)	40	2	2	2	2	2	2	2	2	ליטר	80	80	80	-	80	(11) 180	1B-84B, 144B	מגורים
9	1	2	8.5	45	2	2	2	2	2	170	85	85	60%	60%	60%	60%	10%	50%	410	85A-128A, 85-128B	מגורים
9	1	2	8.5	45	2	2	2	2	2	14	14	14	60%	60%	60%	60%	-	80	410	130-143	מגורים
5	5	5	10.0	35	2	2	2	2	2	214	143	143	108.5%	ליטר	42%	42%	14.5%	52%	500	סה"כ מגורים	מסחר עם מיוחדות
3	3	3	5.5	21	2	2	2	2	2	2	2	2	ליטר	130	130	130	20	110	640	401	מסחר עם מיוחדות
5	5	5	7	35	2	2	2	2	2	2	2	2	ליטר	1,000	1,000	1,000	250	750	2,900	372	מבנים ומוסדות
5	5	5	5.5	35	2	2	2	2	2	2	2	2	ליטר	800	800	800	50	750	2,700	373	מבנים ומוסדות
5	5	5	11.0	30	2	2	2	2	2	2	2	2	ליטר	200	200	200	50	150	1,300	370	מבנים ומוסדות
5	5	5	5.0	50	2	2	2	2	2	2	2	2	ליטר	800	800	800	100	700	1,700	371	מבנים ומוסדות
2	2	2	4.0	60	2	2	2	2	2	2	2	2	ליטר	75	75	75	-	75	180	860-850-855	מבנה הנדסי
2	2	2	4.0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	ליטר	275	275	275	25	250	15,000	(6) 350	שטח ציבורי
0	0	0	5.0	15	2	2	2	2	2	2	2	2	ליטר	90	90	90	-	90	650	(7) 354	שטח ציבורי
0	0	0	5.0	30	2	2	2	2	2	2	2	2	ליטר	120	120	120	-	120	430	(7) 349	פתוח

(1) חלל גג משופע, לא ייחשב במניין הקומות המותרות.
 (2) גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת (0.00) ועד לריכס הגג העליון בג משופע, או עד לראש מעקה הגג הכפוי, בג שטח.
 (3) הגובה המרבי כולל את המתקנים הטכניים.
 (4) לא ניתן ייתור חשב שטח שטח של חניה מקורה לטעם שירותי אחר.
 (5) קווי הבניין הקדמיים למתקנים הנדסיים יהיו עפ"י האמור בטבלה ולא בהתאם לרווחות הדרגים.
 (6) זכויות בנייה מוגדרות עבור מועדוני נוער ומעילות קהילתיות.
 (7) זכויות בנייה מוגדרות עבור מקלט ציבורי.
 (8) ניתן לנייד עד 10% מסך שטחי חניה המותרים לבניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
 (9) במקרה של סתירה בין קווי הבניין בתשריט לבין מספר הבניין לתוכנית, יגבר האמור בתשריט הבניין.
 (10) קווי הבניין עבור מבנים קיימים, בעת אישור התוכנית, יהיו עפ"י חניה במפלס, כמופיע בתשריט הבניין. עם זאת כל בניה חדשה, במגרשים אלו, תחולק בקווי הבניין כמצויין ברווחות הדרגים.
 (11) למעט תאי שטח: 5B שטחו 120 מ"ר, 27B שטחו 175 מ"ר, 141 שטחו 408 מ"ר ו-74A, 73A, 34A, שטחם המצטבר 430.
 (12) ביחידות אירוח כפרי הכוללות קומת גלריה הגובה המרבי יהא 6 מטר.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב, פיתוח ובינוי**

6.1.1 עיצוב אדריכלי:	
א.	הבניה תתאים עצמה לאופי האזור ותכנון המבנים יבטיח את שילובם בנוף.
ב.	תכנון המבנים והעמדתם ינצל באופן מקסימאלי את השימוש באור טבעי, אורזור טבעי וניצול אנרגית השמש.
ג.	גובה הכניסה הקובעת (0.00) לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש.
ד.	גמר מבני המגורים יהיה בחיפוי אבן טבעית בגוונים בהירים, רחיצים ועמידים לטווח ארוך או טיח מוכן בעל איכות גבוהה, רחץ ובעל קיים ארוך טווח, הכולל שכבת גמר ("שליכטי") בגוון הגמר הסופי של המבנה.
ה.	הגגות המשופעים של מבני המגורים יחופו ברעפי חרס. בתחומי התכנית לא יותר חיפוי גגות ביריעות איטום או חומרי איטום גלויים או "שינגלס".
ו.	חומרי הגמר בחלקים השטוחים בגג יהיו חומרים עמידים ובעלי קיים ארוך. לא יותרו חומרי איטום אספלטיים או פי.וי.סי. חשופים לעין. חומרים אלה, במידה ויעשה בהם שימוש, יצופו באגרטים או בחומר טבעי אחר (דוגמת אבן, אריחי חימר, חצץ, נחושת וכיו"ב).
ז.	שטחי הגגות שישמשו כמרפסות ירוצפו באבן או באריחי חימר, לא תותר צביעה.
ח.	בחלקים השטוחים בגג הנצפים ממבנים או דרכים סמוכות ייחשבו כ"חזית חמישית" וירוצפו. המתקנים ההנדסיים שעליהם יהיו נסתרים ומשולבים בתכנון המבנה.
ט.	בגגות משופעים, יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
י.	לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא כמתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזיתות בנינים. מיכלים לדלק נוזלי יהיו מוסתרים בקירות מגן בשטח המגרש או מוטמנים בקרקע.
יא.	כל צנרת בבנין (כגון צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
יב.	מזגנים ומדחסי אוויר ישולבו בחזיתות הבנינים או בפיתוח באופן הנסתר מן העין.
יג.	לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב.
יד.	לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר מהוועדה המקומית לתכנון ובניה.
טו.	מותרת בנית מצללות (פרגולות) על מרפסות גגות וחצרות. המצללות יבוצעו ע"י שלד מתכת מגולוון, או עץ או חומר קל אחר, השונה מחומר הבניה.
6.1.2 פיתוח סביבתי:	
א.	אין להשתמש בעמודים חלולים לשילוט או לתשתיות בכל שטח התוכנית.
ב.	כל האלמנטים של ריהוט רחוב ושילוט הן ברחובות והן בשצ"פים יבוצעו לפי דגם אחיד שיוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.
ג.	כל עבודות הבניה ופריצת השבילים והדרכים יעשו בהתאמה מקסימאלית לתוואי השטח והנוף הקיימים.
ד.	לאורך הרחובות יינטעו שדרות עצים בוגרים, בקוטר שלא יפחת מ-2", משני צידי הרחוב ובמרחק שאינו עולה על 6.0 מ'.
ה.	גדרות ושערים לכיוון רחוב או מעבר ציבורי, שטח ציבורי פתוח, יהיו מחופים באבן טבעית או בטיח, או מיוצרים מפרופילי פלדה מגולוונת וצבועה, או מזכוכית או בשילוב של שניים או יותר מהחומרים האמורים. לא יותרו גדרות מרשתות פלדה, עץ, במבוק, קש, חומרים פלסטיים, בדים וכיוצא בזה.
ו.	העצים הקיימים בשטח התכנית ישומרו. עקירת עצים תהיה על פי פקודת היערות.

ז.	חיבורי מערכות מים, תקשורת, דלק, גז וכיוצא בזה מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.	
6.1.3	קירות תמך:	
א.	הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו על ידי קירות מאבן גיר בעלת חזית שטוחה, גודל האבן לא יקטן מ-30 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכיוונים (לפי פרט מאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית) הפרט יהיה אחיד לכל שטח התכנית. ארונות סעף לחשמח ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בקירות אלו.	
ב.	לאורך כבישים יבנו הקירות כך שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר יהיו אופקיים).	
ג.	גובה מרבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 2.00 מטרים כולל מעקה בנוי בגובה 1.00 מטר. במידה והפרשי הגובה עולים על 2.00 מטרים, ייבנה קיר התמך בדירוגים מגוונים שרוחבם המינימלי 80 ס"מ ועומקם שלא יפחת מ- 1.00 מטר בין דרוג לדרוג.	
ד.	בכל מקרה של קיר מעל גובה 75 ס"מ יש לבצע מעקה בטיחות בגובה 1.15 מנקודת דריכה עליונה.	
6.1.4	עבודות עפר:	
א.	תבוצענה על פי תכנית בהיתר כדן.	
ב.	גבול כל תוכנית לעבודת עפר יהיה קו הדיקור של אותה עבודת עפר. לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת מעבר לאזורי הדיקור של הדרכים או המגרשים.	
ג.	לא יותרו שפכי עפר ודרדרת במהלך העבודה ובסיומה.	
ד.	לא יותרו שפכי שפך בניה ו/או אחסון חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הועדה המקומית ובכל מקרה לא בשצ"פים ו/או מעבר לגבולות התכנית.	
ה.	על כל מבקש היתר לחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבניה. המדרונות יהיו בשיפועים שמאפשרים גינון ונטיעות ויגוננו על פי הנוף הטבעי שבסמוך במיני צומח מקומיים בלבד. השיקום האמור יעשה בכפוף תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ותכלול אמצעים לשמירה מפני סחף עפר.	

6.2 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

6.2.1	אספקת מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
6.2.4	פילרים של ח"ח, ארונות תקשורת, בסיסי עמודי תאורה, מוני מים, ומתקני תשתית אחרים בדומה להם, ישולבו בגדרות המגרשים, בתוך תחום המגרשים, באופן כזה שהרצף הפנוי של המדרכה לאורך המגרשים לא יופר. המתקנים האמורים, יוצבו בניצב למדרכה, בגומחות שקועות ממישור בקיר ולא יבלטו מגובה הקיר. הגומחות, יסגרו באמצעות דלתות מתכת מחוררת צבועה בתנור בגוון חיפוי הקיר.
6.2.5	מתקני ריכוז אשפה, יתוכננו כהתאם למפרטי המועצה המקומית, וישולבו בפיתוח הסביבתי באופן כזה שיצמצם למינימום האפשרי את נוכחותם והיזואלית וימנע "גלישה" של פסולת, זיהום וריחות אל מחוץ להם.

6.3 הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום	
6.3.1	שימור וניצול בתחום השטחים הציבוריים והחניות
א.	שטחי הגינון יהיו נמוכים מהמדרכות במספר סנטימטרים. המצע לשטחי הגינון יהיה שכבת חצץ/טוף בעובי 50 ס"מ ומעליה שכבה גנטית.
ב.	התכנית האטומה (בכלל זה כבישים, מדרכות, שבילים, מגרשי ספורט וכו') תבוצע מחיפוי מחלחל או חומרי סלילה חדירים.
ג.	תעלות הניקוז תהיינה פתוחות בשיפועי זרימה מינימאליים, עשויות בחפירה טבעית או בציפוי של אלמנטים וחומרים מחלחלים.
ד.	שטחי החניה יבוצעו מאלמנטים כגון אדמת גינה ודשא, חצץ או טוף על גבי תשתית מתאימה, ריצוף משתלב בעל מרווחים מתאימים עם מילוי באגרט או דשא או לחלופין שילוב של החומרים והאלמנטים הנ"ל.
ה.	איי תנועה יתוכננו כמשטחי קרקע מהם לא ניגרים מים אל הכבישים. פיתוח השטח בתוך איי התנועה יהיה נמוך ממפלס אבן השפה, ויכלול תכנית מחלחלת כגון אדמה, גן וצמחייה.
ו.	מי נגר הנאספים ממשטחים אטומים יופנו לשטחים פתוחים קולטי נגר.
6.3.2	מעבר נגר עילי משטחי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים
א.	מי הנגר העילי העודפים יופנו מהמגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, זאת ע"י שמירת שיפוע מינימלי שיאפשר זרימה חופשית.
ב.	בהתאם לצורך יתוכננו תעלות ניקוז מאספות מהמגרשים לעבר שטחים ציבוריים.
ג.	בהתאם למגבלות השטח יופנו מי הנגר העילי העודפים מהמגרשים אל מערכת הניקוז המקומית.

6.4 איכות הסביבה	
6.4.1	תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מבתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
6.4.2	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
6.4.3	תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
6.4.4	לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן יושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
6.4.5	תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה למחלקה לאיכות הסביבה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.5 דרכים וחניות	
6.5.1	לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חילופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
6.5.2	חניה בתחום התכנית תהיה לפחות על פי תקן החניה הארצי התקף ועפ"י הנחיות הועדה המקומית.
6.5.3	חניה באזור מגורים ומסחר תהא בתחום המגרשים.

6.6 מקלטים	
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.	

6.7 מבנים קיימים	
6.7.1	מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.
6.7.2	על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו מתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
6.7.3	מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חריגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.8 מבנים להריסה	
1.	המבנים המסומנים להריסה, יהרסו בד בבד עם מימוש הבניה.
2.	למרות האמור בסעיף 6.8.1, מתקן הטיפול בשפכים המסומן להריסה בתא שטח 600 יבוטל ויפורק עם חיבור מערכת הביוב של הישוב בפועל למאסף האזורי.

6.9 הוראות בנושא חשמל																																					
6.9.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.																																				
6.9.2	תחנות השנאה <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף 6.9.2 ס"ק 2, ניתן בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 																																				
6.9.3	איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: <table border="1" data-bbox="258 786 1225 1261"> <thead> <tr> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.00 מ'</td> <td>-</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.00 מ'</td> <td>-</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.00 מ'</td> <td>-</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.00 מ'</td> <td>-</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>20.00 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>35.00 מ'</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.50 מ'</td> <td>-</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3.00 מ'</td> <td>-</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>בתאום עם חברת החשמל</td> <td>-</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>1.00 מ'</td> <td>-</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3.00 מ'</td> <td>-</td> <td>י"א. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות סעיף זה.</p>	מהתיל הקיצוני	מציר הקו		3.00 מ'	-	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	-	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	5.00 מ'	-	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	2.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	-	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	-	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	0.50 מ'	-	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	3.00 מ'	-	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	בתאום עם חברת החשמל	-	ט. כבלי חשמל מתח עליון	1.00 מ'	-	י. ארון רשת	3.00 מ'	-	י"א. שנאי על עמוד
מהתיל הקיצוני	מציר הקו																																				
3.00 מ'	-	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																			
2.00 מ'	-	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																																			
5.00 מ'	-	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה																																			
2.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)																																			
-	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																																			
-	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																			
0.50 מ'	-	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																			
3.00 מ'	-	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																			
בתאום עם חברת החשמל	-	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																			
1.00 מ'	-	י. ארון רשת																																			
3.00 מ'	-	י"א. שנאי על עמוד																																			

6.10 הוראות בנושא עתיקות
לא רלוונטי

6.11 היטל השבחה	
6.11.1	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.11.2	לא יוצא היתר בניה במגרש לגביו הוגשה בקשה להיתר בניה, קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מגרש, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.12 חלוקה ורישום	
6.12.1	החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא מנחה בלבד, תנאי למתן היתרי בנייה הינו קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.
6.12.2	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה 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.

6.13 הפקעות לצרכי ציבור	
6.13.1	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.14 עצים בוגרים	
6.14.1	<p>נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור או כריתה.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.</p>
6.14.2	<p>העצים מסווגים לשניים:</p> <p>א. תאי שטח לכריתה – תאי שטח המיועדים לבנייה וסלילה על פי תוכנית הבינוי.</p> <p>ב. תאי שטח לשימור - תאי שטח המיועדים לשצ"פ. כל העצים המסומנים לשימור נמצאים בתחום שטח ציבורי ובאחריות הרשות המקומית.</p>
6.14.3	<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. במקרים מיוחדים בלבד, העברת תשתיות – צנרת, קווי תקשורת וחשמל, דרכי ביטחון ושירות, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p>
6.14.4	<p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית/ מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>

6.15 תנאים למתן היתר בניה	
6.15.1	<p>תנאי למתן כל היתר בניה בתחום הישוב יהיה הכנת תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250, למימוש לפחות 85% מסה"כ זכויות הבניה, למגרש נשוא הבקשה, לאישור מהנדס הועדה המקומית. התוכנית תכלול התייחסות לסעיפים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - המבנה על כל קומותיו וגגו, מפלס ה- $+0.0/-$, סימון קווי הבניין, מספר הקומות וגובה אבסולוטי, פרטים טיפוסיים וחומרי גמר. - חתכים חתכי בניין טיפוסיים. - פירוט מפלסי קרקע טבעיים וסופים, קירות תמך, גדרות, מסלעות, שבילים, אזורים מרוצפים, גדרות, מצללות ומתקנים בנויים, מפלס הדרכים הצמודות. - נקוז עילי ותת קרקעי, סמון אזורי החדרת מי נגר עילי. - גינון ונטיעות. - תכנית תאורה לשטחי הפיתוח במגרש. - סימון חניות ומיקום מתקן האשפה. - תשתיות החשמל, המים, הביוב, התקשורת.
6.15.2	<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור (מתן היתר לבקשה הראשונה לפיתוח באחד מבין המגרשים מס' 370-373), יהיה הכנת תכנית פיתוח לביצוע, בקנה מידה 1:250, באישור הועדה המקומית, עבור השטחים הציבוריים במרכז הישוב - מגרשים 350, 353.</p> <p>תוכנית הפיתוח תכלול התייחסות לסעיפים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים. - קירות תמך, גדרות ומעקות (כולל פריסה). - תוכנית עבודות עפר. - חומרי הגמר ופרטי בניין טיפוסיים. - גובה המתקנים הטכניים ועיצובם. - גינון ונטיעות, כולל רשימת צמחים. - נקוז עילי ותת קרקעי וסמון אזורי החדרת מי נגר עילי. - מדרכות, חניה, שבילים ואזורים מרוצפים. - ריהוט רחוב, תאורה ואלמנטי הצללה.
6.15.3	<p>כתנאי למתן היתר בניה למגרש ייקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית, דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית בתוך תחומי המגרש נשוא הבקשה ובסמוך לאותו מגרש.</p>
6.15.4	<p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, על ידי מחלקת ההנדסה של המועצה.</p>
6.15.5	<p>לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר בכל תחום התכנית.</p>
6.15.6	<p>תנאי להיתר בניה לבריכת שחייה יהיה אישור משרד הבריאות.</p>
6.15.7	<p>לאחר הקמת 50 יחידות אירוח תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך כושר נשיאה תשתית וחברתי אשר יוכן בהתייעצות עם משרד התיירות. המסמך יתייחס למצב התשתיות בישוב לרבות חניה, ביוב, שילוט, תאורה, גינון ופיתוח סביבתי אחר. המסך יחתם על ידי ועד הישוב.</p>
6.15.8	<p>היתרי בניה ינתנו בהתאם לסעיף 7.1</p>
6.15.9	<p>לא ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים, מבני אירוח, מבנים מיועדים למסחר או תעסוקה בישוב אלא לאחר שייקבע תאריך להשלמת ההתחברות למאסף ביוב אזורי ודרכו למט"ש עכו וכתנאי שעל פי לוח הזמנים שיוגש לועדה מקומית על ידי היזם סיום עבודות הבניה יהיה לאחר תאריך ההתחברות למאסף האזורי כנ"ל. תאריך להשלמת ההתחברות למאסף אזורי ולמט"ש עכו כנ"ל ייקבע על ידי המנהלה הארצית לפיתוח תשתיות ביוב (המילת"ב) לאחר התייעצות עם משרד הבריאות.</p>
6.15.10	<p>תנאי למתן היתרי בניה לבתים בשכונת ההרחבה – אישור היתר לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p>
6.15.11	<p>היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.</p>

6.16 תנאים לאיכלוס	
1.	לא ייתן אישור לאיכלוס המבנים החדשים בישוב כאמור לעיל, אלא לאחר שתודא הועדה המקומית שהתמלאו התנאים הבאים : א. כל שפכי הישוב מוזרמים בפועל למטי"ש "עכו". ב. פורק מתקן הטיפול המקומי בשפכים שהיה בישוב והשטח ששימש את המתקן הוחזר לקדמותו לשביעות רצון של המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	מתן היתר בניה לדרכים, תשתיות, פיתוח שצ"פים ומבנים הנדסיים.	עם תחילת התכנית.
2.	מתן היתרי בניה לבתי מגורים, יחידות אירוח עד 50 יחידות בישוב, מבנים מיועדים למסחר או תעסוקה.	קביעת תאריך להשלמת ההתחברות למאסף ביוב אזורי ודרכו למט"ש עכו ובתנאי שעל פי לוח הזמנים שיוגש לוועדה מקומית על ידי היוזם סיום עבודות הבניה יהיה לאחר תאריך ההתחברות למאסף האזורי כנ"ל.
3.	היתרים ליחידות אירוח כפרי מעבר ל-50 היחידות הראשונות.	לאחר הקמת 50 יחידות אירוח תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך כושר נשיאה תשתיתי וחברתי אשר יוכן בהתייעצות עם משרד התיירות. המסמך יתייחס למצב התשתיות בישוב לרבות חניה, ביוב, שילוט, תאורה, גינון ופיתוח סביבתי אחר. המסמך יחתם על ידי ועד הישוב.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מנהל מקרקעי אין לנו זהירות עלונית לתכנית. כתנאי שזו תחיה מתואמת עם השטח התוכנית והתוכנית צפוי. חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בהם כלום המנוח כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל איידי חזר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצח השטח ונתחם עמו חסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו נאח במקום השלמה כל בעל זכות בשטח הגדון הואו כל רשון פוסמכת, למ כל הזח ועפ"י כל היו. מטען מסר מסר סגור בזה כי אם זעשה או ייעשה על ידנו חסכם השטח התוכנית המכונה בתכנית אין נחתימתנו על הפכנית הכרה או החתימה על חסכם חסמור / אי ימור על זכותנו לבטלו בנכח החתימה על חסכם חסמור על פי זכויות כלשהן בשטח, הוא על מלכות חסמור חסמור לנו מכה חסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן החתימה נעשה אך ורק במקורת מכת תכנונית.			מגיש התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון			יזם בפועל (אם רלבנט)
		מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון			בעלי עניין בקרע
29.12.2014		ת.ה.ל - לייטרסדנר בע"מ			עורך התכנית

ניקול מ...
סראש תחום
מרחב עיר...
רשות מקרע

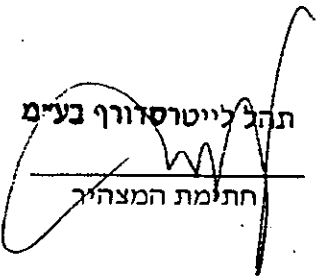
29.12.2014
ת.ה.ל - לייטרסדנר בע"מ

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אילן רותם מספר זהות 008152639 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 17925/2 ששמה ע"פ (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום זריפת מובטא מספר רשיון 6064.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. אילן רותם - מ"מ אילן - תשתיות
 ב. אילן ג'אן - אנואר ותחלום - תעלום ותחלום
אוריאל שוהם - אובדן - מליבה
 ג. שחר שחר - אדריכלי נוף - תנוון נופ'
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.

תהל לייטורסדורף בע"מ

 חתימת המצהיר

4.1.15
 תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 17825 / א

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 1.3.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: העבריו פלוס בע"מ מודדת מוסמכת מספר רשמי: רשיון 1039 (כולל הקו הכחול). מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

30.12.2014
תאריך

שלמה אורית
חתימה

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית ביום: 9.10.2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. העבריו פלוס בע"מ מודדת מוסמכת מספר רשמי: רשיון 1039

30.12.2014
תאריך

שלמה אורית
חתימה

שם המודד