

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז צפון
15-02-2016
ג' תשרי ה'תשע"ו

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20522

שם תוכנית: תכנית מפורטת קיבוץ יסעור

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: חבל אשר
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20522</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.10.15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 20522 פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית המתאר המאושרת לקיבוץ יסעור, ג/14076, התמקדה בשטח המגורים של הישוב על מנת לאפשר חלוקתו למגרשים והוסיפה 118 יחידות דיור חדשות בשכונת ההרחבה, בנוסף ל-227 יח"ד הקיימת בקיבוץ. סה"כ הציעה התכנית 345 יחידות דיור.

הקיבוץ נמצא כעת בעיצומה של צמיחה דמוגרפית, הן בשטח המחנה והן בהרחבה, ותבי"ע זו המוגשת כעת מאפשרת את הרחבת שטח המגורים לגודל הישוב המתאפשר בתמ"א 35 – 450 יח"ד, ו-100 קטנות.

להלן פירוט יחידות הדיור לפי תכנית זו :

1. 212 יח"ד בקיבוץ הוותיק (במסגרת התכנון ירדו 15 יח"ד ממתחם 4 שהפך למגורים עם הנחיות מיוחדות ולכן יש שוני מהמצב המאושר בתבי"ע ג/14076).
 2. 118 יח"ד מתבי"ע ג/14076.
 3. 108 יח"ד במגרשים חדשים לפי תבי"ע זו.
 4. 12 יח"ד בבניה רוויה לפי תבי"ע זו.
 5. 100 יח"ד קטנות במגזר הכפרי.
- סה"כ יח"ד לפי תבי"ע זו: 450 יח"ד, 100 יח"ד קטנות במגזר הכפרי.

מטרות התוכנית :

- הסדרת שטחי הציבור והתאמתם לגודל האוכלוסיה המתוכנן.
- הסדרת מערכת התנועה והחניה בישוב.
- הסדרת אזור התיירות.
- הסדרת אזורי תעסוקה, משק ותעשייה.
- תוספת 105 יח"ד ו-100 קטנות במגזר הכפרי לישוב כפרי הכולל 345 יח"ד מאושרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מפורטת – קיבוץ יסעור	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפרסם ברשומות
20522/ג	מספר התוכנית			
991.75 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
12/2015	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפרסם ברשומות
כך ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר
 - קואורדינטה X 256200
 - קואורדינטה Y 756200
- 1.5.2 תיאור מקום קיבוץ יסעור
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. מטה אשר
 - התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב עכו
 - שכונה קיבוץ יסעור
 - רחוב
 - מספר בית

יורסס
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18512	מוסדר	חלק מהגוש	5,6,14,18,21-26,28	
18515	מוסדר	חלק מהגוש	1,4,18-20	9,15,17,22
18516	מוסדר	חלק מהגוש		11
18519	מוסדר	חלק מהגוש		36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

התכנית אינה גובלת במרחב תכנון אחר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

27/12/2005	י.פ. 5474	רגישות סביבתית גבוהה בתא שטח 221	כפיפות	תמ"א/35 תשריט הנחיות סביבתיות
27/12/2005	י.פ. 5474	מרקם כפרי	כפיפות	תמ"א/35 תשריט מרקמים
18/12/2006	י.פ. 5606	מסומן עורק במחוז צפון	כפיפות	תמ"א/34/ב/3 למשק המים
16/08/2007	י.פ. 5704	אזור רגישות א' ו-ב'	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
30/07/2007	י.פ. 5696	מציעה את שינוי תוואי דרך 70	כפיפות	תמ"א 3 / 11/ד
30/07/2007	י.פ. 5696	ישוב כפרי קהילתי, באזור המתקן ההנדסי ומבני המשק מדרום – יעוד חלקאי נוף כפרי פתוח	כפיפות	תמ"מ 9/2 יעודי קרקע
09/08/2001	י.פ. 5009	כביש מס' 70, צומת אחיהוד, דרך המחצבה, שינוי למתאר. התאמה לגבולות התכנית.	שינוי	ג/10497
12/12/2006	י.פ. 5604	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/14076 ממשיכות לחול	שינוי	ג/14076 תכנון כולל
30/06/2008	ו.מקומית מטה אשר	מפרט את מתחמי המגורים לתשריט חלוקה. התכנית משנה את אזור המגורים הזמני. תכניתנו תואמת לתכנית זו.	כפיפות	חא/מק/2007/23 הסדרת גודל מגרש מינימאלי
26/01/1999	י.פ. 4724	תחנת דלק – ללא שינוי תכניתנו תואמת לתכנית זו.	כפיפות	ג/8052
7/11/2011	י.פ. 6315	מתקן הנדסי תכניתנו תואמת לתכנית זו.	כפיפות	ג/18292
5/12/1985	י.פ. 3278		שינוי	ג/4723
18/12/2006	י.פ. 5606		כפיפות	תת"ל 12/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכלית מיכל דור	12/2015	-	30	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכלית מיכל דור	12/2015	1	-	1:2,500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מהנדס מיכאל שמיס	12/2015	3	-	1:2,500 1:1,000	מנחה	נספח תנועה ותניות
	ועדה מחוזית	מהנדס בני דלינס	12/2014	1	11	1:2,500	מנחה	נספח כיוב
	ועדה מחוזית	מהנדס בני דלינס	12/2014	1		1:2,500	מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	מהנדס איציק מאיר	12/2014	1	7	1:2,500	מנחה	נספח ניקוז
17/7/2014	פקיד היערות	אדרי' נוף חזר רודין	5/2014	1	14	1:5,000 1:1,250	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המנחים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המנחים על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-9960113		04-9960111	קיבוץ יסעור, ד.ג. גליל מערבי 20150		קיבוץ יסעור				פרטי

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9960113		04-9960111	קיבוץ יסעור, ד.ג. גליל מערבי 20150		קיבוץ יסעור				פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	במסגרת מדינה
	04-6558266		04-6558211	חרמון 2 נצרת עילית		ישראל				
	04-9960113		04-9960111	קיבוץ יסעור, ד.ג. גליל מערבי 20150		קיבוץ יסעור				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ תכנון
Michal_d@abt.co.il	04-6751166	050-4722789	04-6751960	צמח, 15132	511536575	מ.א. מתכננים	028857639	מיכל דור	אדרי	עורך ראשי
mshamis@bezeqint.net	04-6576425	052-2475797	04-6470982	לולב 8/9 נצרת עילית	514975549		307747089	מיכאל שמיס	מהנדס	יועץ תנועה
benny@telem.co.il	04-8509596	050-2002368	04-8509595	היוזמה 3 טירת החרמל, 39032	510798564	ת.ל.מ. תכנון לחקלאות ומים מהנדסים בע"מ	53313037	בני דלענס	מהנדס	יועץ מים וכיוב
itzik@telem.co.il	04-8509596	050-2002385	04-8509595	היוזמה 3 טירת החרמל, 39032	510798564	ת.ל.מ. תכנון לחקלאות	051268035	איציק מאיר	מהנדס	יועץ תכנון

zuri10@bezeq nt.net	04- 6528388	052- 4407266	04- 6527412	הבנים 15, ת.ד. עפולה 2680	513085373	צוריקל מודדים	692	56459316	יחודה אריה	מודד									מודד
rudinhadar@g mail.com	04- 9859842	052- 3744944	04- 9859842	קיבוץ געתון, 25130	33923293	הדר רוזין תכנון עוף	135244	033923293	הדר רוזין	אדרי עוף									אדרי עוף

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תכנון מחדש והרחבת קיבוץ יסעור

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 הסדרת שטחי הציבור והתאמתם לגודל האוכלוסייה המתוכנן.
- 2.2.2 הסדרת מערכת התנועה והחניה בישוב.
- 2.2.3 הסדרת אזור התיירות.
- 2.2.4 הסדרת אזורי תעסוקה, משק ותעשייה
- 2.2.5 תוספת 105 יח"ד לישוב כפרי הכולל 345 יח"ד מאושרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	991.75 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לאזור השינוי בלבד. כולל 5,500 מ"ר ליח"ד קטנות		42,980	16,196 +	26,784	מ"ר	מגורים
לא כולל יחידות הדיור בייעוד לפי תכנית מאושרת. כולל 100 יח"ד קטנות במגור הכפרי.		338	205 +	133	מסי יח"ד	
		100	100 +	0	מסי יח"ד	יח"ד קטנות

במגזר הכפרי						
מסחר	מ"ר	0	1,000 +	1,000		
תעסוקה	מ"ר	14,626	2,794 +	17,420	זכויות לתעסוקה, פחות 500 מ"ר למסחר	
מבני ציבור	מ"ר	6,410	4,182 +	10,592	זכויות למבני ציבור, פחות 500 מ"ר למסחר	
תיירות /	חדרים	50	ללא שינוי	50		
מלונאות	מ"ר	1,750	1,253 +	3,003		

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' 23), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

קו בנין לכביש 70	תאי שטח כפופים			רדיוס מגן לקידוחי מים	עתיקות	תאי שטח	יעוד
	רצועת ניקוז						
						350-351	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות
						495-497, 370-474, 1-118	מגורים א'
						301, 300, 213, 166-168, 160-164	תעסוקה
						291	מתקנים הנדסיים
360						639, 637, 636, 631-634, 360, 347, 340, 641	מבני משיק
						310-315	מבנים ומוסדות ציבור
						650	תיירות
635, 222, 221	220-222		222, 221			635, 225, 220-223	קרקע חקלאית
	241					241, 145, 140, 133-137, 131	שטח ציבורי פתוח
	249					242-244, 240, 141-143, 138, 132, 130, 246-249	מרטי פתוח
						280-282	ספורט ונופש
180	184, 183					188, 180-186, 175-177, 172	דרך מאושרת
	200					210-212, 208, 207, 200-203	דרך מתועת
						330-332	דרך משולבת
						230	שביל
						342-346	חניון
						320	בית קברות
638, 603, 601, 600	638		601	601		638, 600-603, 290	יעוד עמ"י חקנית מאושרת
						620	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מיועד להקמת מגורים חד-משפחתיים, לרבות מבני חניה פרטית מחסנים ביתיים ומתקני חצר.	
ב.	ביחידת המגורים יותר להקים – משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנייל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). השטח לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים אך תותר כניסה נפרדת ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.	
ג.	לא תותר הקמת חדרי אירוח.	
4.1.2	הוראות	
א.	אדריכלות	למגרשי המגורים תוכן תוכנית בניוי הכוללת מפלסים, גבולות מגרשים, חזית הרחוב, שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה, פתרונות לתשתיות (מים, ביוב, חשמל ותקשורת), והנחיות אדריכליות, לאישור הועדה המקומית. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.
ב.	מחסן	עבור כל יחיד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בקו בניין צידי ואחורי – 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) פתיחת חלון לא לכיוון השכן, בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר בחיפוי גג שטוח ובגובה שלא יעלה על 3 מ' בגג שיפועי. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים עמידים ואיכותיים אם בניה קלה או קשיחה, הניקוז יהיה אל תחום המגרש
ג.	חניה	מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. קירוי החניות יהיה באופן אחיד ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית. הפרטים יכלו בבקשה להיתר בניה לעבודות עפר ותשתיות. מקומות חניה נוספים: למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יהיו בחניות ציבוריות בנוסף על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיר, הכל באישור ועד הישוב. פתרונות לניקוז גג חניה מקורה יהיו בתחום המגרש.
ד.	פרגולות	יותר להקים פרגולות בגבולות קוי הבנין עד בליטה של 40% מחוץ לקוי הבנין. הפרגולות יהיו עשויות מחומרים עמידים. גובה מקסימלי: 3 מ'.
ה.	גדרות	תיחום מגרשים יעשה ע"י גדר - צמחיה או גדר בנויה. גובה קירות בנויים לא יעלה על 60 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור אחד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ואו מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד.
ו.	מתקני אשפה	בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם.
ז.	מיכלי דלק גז וארובות	מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי וגז, יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק והגז יהיו מוסתרים, כך שלא יראו ככל הניתן מכביש / מדרכה ציבורית.
ח.	זודי שמש	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או

		המעקה וינתן פתרון אדריכלי להסתרתם. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע וינתן פתרון אדריכלי להסתרת הדוודים.
ט.	מתקני חצר	יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים: * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש. * המתקנים יהיו ללא גג. * תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.4 מ'.

4.2	שם ייעוד: מגורים א' הנחיות מיוחדות – תא שטח 351	
4.2.1	שימושים	
א.	מבני המגורים באזור זה המסומן בתשריט כאזור מגורים בהוראות מיוחדות (תא שטח 351) מיועדים לאוכלוסיה זמנית בקיבוץ, צעירים, חיילים, סטודנטים ולאוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים שאינה מחזיקה בדירת מגורים רגילה ושטחה הכולל אינו עולה על 55 מ"ר.	
ב.	מתחם זה לא יחולק למגרשים ואינו ניתן לשיוך. התכנית מבטלת את המגרשים המסומנים בתכנית תא/מק/23/2007 בתאי השטח 351-350, ומבטלת את ההוראה להריסת מבנים בתאי השטח הנ"ל שבתכנית מסי ג' 14076.	
4.2.2	הוראות	
א.	אדריכלות	המבנים יבנו מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.
ב.	תכנית בינוי	לתא שטח זה הכולל יחידות דיור זמניות תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה בה יצויין מיקום המבנים חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.

4.3	שם ייעוד: מגורים א' הנחיות מיוחדות – תא שטח 350	
4.3.1	שימושים	
ג.	מיועד להקמת 12 יח"ד בבנייני מגורים.	
ד.	יחידות הדיור ניתנות לשיוך.	
ה.	התכנית מבטלת את המגרשים המסומנים בתכנית תא/מק/23/2007 בתאי השטח 351-350, ומבטלת את ההוראה להריסת מבנים בתאי השטח הנ"ל שבתכנית מסי ג' 14076.	
ו.	לא תותר הקמת חדרי אירוח.	
4.3.2	הוראות	
ג.	אדריכלות	המבנים יבנו מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.
ד.	תכנית בינוי	לתא שטח זה תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה למיקום בנייני המגורים, חניות לפי תקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.

4.4	שם ייעוד: תעסוקה	
4.4.1	שימושים	
א.	מיועד להקמת מבנים לתעסוקה ומבני תעשיה ומתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית כגון: משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים אולמות תצוגה וחנות המפעל (עד 50 מ"ר מסחר), בתי מלאכה, שירותים יצרניים כמו: חשמליה, נגריות, מסגרות וכיבוי. שירותי בריאות ויופי, סדנאות, משרדים, חדרי טיפולים, מתפרות, מאפיות, בתי עסק קטנים לעיבוד תוצרת חקלאית, חנויות לממכר התוצרת, הסעדה ומתקנים הנדסיים לשימוש המבנים כגון חדר טראפו, חדר קירור, צוואר גז וכי. לא ימוקם מבנה תעשייתי חדש במרחק הקטן מ-50 מטר מאזור שיעודו מגרשים למגורים. לא תותר הקמת תעשיה העלולה להוות מקור זיהום / או מטרד לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות	

	מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.	
ב.	יותר שימושים מסחריים בהיקף של עד 1,000 מ"ר סה"כ בכל שטח התכנית.	
4.4.2	הוראות	
א.	המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך. בבקשה להיתר בניה יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף אשפה וברזי שרפה. תוכן תכנית לפיתוח סביבתי, הכשרת שבילים ומדרכות להולכי רגל, דרכים, רחבות שירות, גינון, גידור ושילוט.	עיצוב אדריכלי
ב.	א. תנאי למתן היתר בניה תוכנית בניוי לאזור המתוכנן לבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג פתרונות לדרכי גישה, חנויות וכד'. ב. לא ינתן היתר בניה בשטח המיועד לתעסוקה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אויר, שפכים, חשד לקרקע מזוהמת וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש.	תנאי למתן היתר בניה
ג.	<ul style="list-style-type: none"> על אזור זה יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה – הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה. במפעלים הפולטים רעש מעבר לתקן תותקן מערכת לריסון הרעשים כך שהרעש הנפלט לא יחרוג מהתקן. הכשרת / הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו – במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנה על הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים. <p>רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה: מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ולאקופר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.</p>	הגנת הסביבה
ד.	כל הפליטות לאויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.	הוראות כלליות הגנת הסביבה
	<p>א. שפכים: איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.</p> <p>ב. פסולת גושית (מוצקת): הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ג. רעש: בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות</p>	

<p>למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן, הכל באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ד. איכות אויר: תיידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאויר. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראליים.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים: כהגדרתם בחוק חומ"ס-1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.</p> <p>ו. פסולת רעילה: תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל ד"ן.</p>		
--	--	--

שם ייעוד: מבני משק		4.5
שימושים		4.5.1
<p>א. שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: לגידול בעלי חיים, לעיבוד של התוצרת החקלאית, אחסנה בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה, כלביה, בתי מלאכה שונים כמו: מסגריה, מוסך, נגריה, משרדים שירותים מתקנים הנדסיים מתקנים ליצירת אנרגיית רוח, אנרגיה פוטו-וולטאית ואנרגיה סולארית, ומבנים לאחסנה של מזון לבע"ח. כמו כן תותר באזור זה סלילת דרכים, חניות, משטחי פריקה והעמסה.</p> <p>ב. תאי שטח 639-641 הינם מבני משק עם הנחיות מיוחדות. שטח זה מיועד לחוות סוסים. בתאי שטח אלו, יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: לגידול בעלי חיים, משרדים לצרכי החווה ומשתמשים, שירותים, אחסנת ציוד הקשור לחוות הסוסים ומשרת לתחזוקת המבנים והסוסים כל זאת בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה, ומבנים לאחסנה של מזון לבע"ח. כמו כן תותר באזור זה סלילת דרכים, חניות, משטחי פריקה והעמסה.</p>		
הוראות		4.5.2
א. המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בניה, יצויין מקומם של מאצרות אשפה וברזי שרפה.	אדריכלות	א.
ב. בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז.	תשתיות	ב.
א. בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה. ב. לא ינתן היתר בניה בשטח המיועד למבני משק ללא אישור המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אויר, שפכים, חשד לקרקע מזוהמת וכ"ו וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש. ג. תנאי למתן היתר עבור מתקנים לייצור אנרגיית רוח ואנרגיה פוטו-וולטאית יהיו בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 12/ד/10 ותמ"א 10/ד/10 בהתאמה, או על פי כל ד"ן.	תנאי למתן היתר בניה	ג.
<p>• למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית.</p> <p>• לא ינתן היתר בניה למבנה לגידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה האזורית להגנה על הסביבה, משרד הבריאות, והמשרד להגנה על הסביבה.</p> <p>• לא ינתן היתר בניה ללא פירוט השטח לשימושים השונים: מבני אכסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.</p>	הגנה על הסביבה	ד.

<p>* לא ינתן היתר בניה ללא הצגת פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.</p> <p>* תחויב תכנית לשפכים שתאושר ע"י המשרדים להגנת הסביבה, והבריאות.</p> <p>* פסולת מוצקה (גושית) - בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, ופתרון לסילוקה. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה והיחידה האזורית להגנה על הסביבה.</p> <p>* לא יאושר טיפול בפסדים בתחום האזור.</p> <p>* איכות אויר – תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים.</p> <p>* אחסון דלקים – מאצרה אטומה בנפח של 110% או מנפח המיכל. אחסון על הקרקע יחוייב בבקשות. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ואו הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.</p> <p>* אחסון דלקים תת קרקעיים ייעשה במיכל כפול עם מערכת של פיזיומטרים, הכל בתאום להנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>		
---	--	--

שם ייעוד : מבנים ומוסדות ציבור		4.6
שימושים		4.6.1
<p>יותר להקים בניינים המיועדים לצרכי הציבור כמו: משרדי קהילה, מוסדות: דת, תרבות, מבני חינוך, מבני רווחה וסיעוד לחברים ולאוכלוסייה זמנית מתחלפת, שירותי בריאות, מועדון, סדנאות, אולם התכנסות, שירותי צריכה של קהילה. שרותי מזון ואפייה, שטחים פתוחים, דרכי ושבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים (למעט מתקני מים וביוב) ומתקני תשתית.</p>		א.
הוראות		4.6.2
<p>מוסדות הציבור יבנו מחומרים קשיחים ואיכותיים. תנאי למתן היתר בניה הצגת תכנית בנייה עקרונית לאזור המיועד לפיתוח שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח לאישור הועדה המקומית.</p>	אדריכלות	א.
<p>קבלת היתר בניה למבני הציבור לרבות תוספת למבנים קיימים – רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	סידורים לנכים	ב.

שם ייעוד : מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		4.7
שימושים		4.7.1
<p>יותר להקים מבנים לצרכי ציבור כמו משרדים, סדנאות, שירותי קהילה וכו'. בשטח זה מתאפשרים שימושים סחירים כחלק מסה"כ שימושים סחירים בתכנית, ושימושים מסחריים בשטח כולל של עד 1000 מ"ר סה"כ בכל שטח התכנית.</p>		א.
הוראות		4.7.2
<p>מבנים יבנו מחומרים קשיחים ובעלי עמידות לטווח ארוך. תנאי למתן היתר בנייה הצגת תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת הבניינים השונים בשטח כולל חלוקה לתאי שטח ע"פ השימושים השונים.</p>	אדריכלות	א.
<p>קבלת היתר בניה למבני הציבור לרבות תוספת למבנים קיימים – רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	סידורים לנכים	ב.

שם ייעוד : שטח ציבורי פתוח		4.8
שימושים		4.8.1

א.	שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילים להולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.
ב.	לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ-50 מ' ממגורים או במרחק קטן יותר באישור משרד הגנת הסביבה.
ג.	מתקני מים, אם יתוכננו בעתיד, יעמדו בכל תנאי תמ"א 5/ב/34 ושינוייה.
4.8.2	הוראות
א.	פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. לקטעים באזורי הקהילה תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.9	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
א.	אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, חדרי טיפולים ומרגוע, מזנון, מלתחות, מתקנים הנדסיים, מתקנים ליצירת אנרגיה סולרית ואנרגיית רוח לשימוש מתקני הספורט, מתקני משחק, מזנון, אזור לפיקניקים, סלילת דרכים וחניות וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.
ב.	לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ-50 מ' ממגורים או במרחק קטן יותר באישור משרד הגנת הסביבה.
ג.	מתקני מים, אם יתוכננו בעתיד, יעמדו בכל תנאי תמ"א 5/ב/34 ושינוייה.
4.9.2	הוראות
א.	מבני הספורט ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית אשר תצורף לבקשה להיתר ותאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית בינוי זו תכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.
ב.	קבלת היתר בניה למבני הספורט – רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
ג.	שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.
ד.	תנאי למתן היתר עבור מתקנים לייצור אנרגיית רוח ואנרגיה פוטוולטאית יהיו בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 12/ד/10 ותמ"א 10/ד/10 בהתאמה, או על פי כל דין.

4.10	שם ייעוד: תיירות
4.10.1	שימושים
א.	מתחם תיירות, כפר נופש עד 50 יח' אירוח בהתאם לתקני משרד התיירות או כל פעילות אחרת בעלת אופי תיירותי כגון אטרקציה תיירותית, פארק, או ספא. המתחם יכלול את כל המתקנים הנלווים הדרושים להפעלתו כגון משרד, שירותי הסעדה, מזנון, מתקני נופש ספורט ומשחקים, חדרי טיפולים, מלתחות, שבילים, גינון ופיתוח סביבתי, סככות צל ופינות ישיבה, פתרונות חניה ופתרונות מיגון. להקמת המתחם תידרש עמידה בתנאי המשרד לאיכ"ס והכנה של תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. כמו כן ידרש מענה אקוסטי מתאים בהתאם לפעילות שלא להפריע לשכונות המגורים הסמוכות. המתחם לא יכלול גידול בעלי חיים.
4.10.2	הוראות
א.	אישור המתחם מותנה באישור של הנהלת היישוב בהיבטים של: נפח תנועה ובטיחות, תנאי רעש, איכות סביבה ונוף, והשפעה על מתקנים ושטחים ציבוריים.
ב.	תוכן תכנית בינוי לתא השטח שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח כולל הפיתוח ופתרון לשיקום נופי סביבתי ע"פ תכנית של אדרי' נוף.

ג.	איכות הסביבה	אישור קבלת רשיון עסקה יותנה בעמידה בהוראות ותקני איכות הסביבה.
ד.	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תבטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוות דעת מומחה לנגישות ובהתאם לתקנות העדכניות.
ה.	שטחים ציבוריים	תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומם של שטחים ציבוריים כגון אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל הנלווים לאכסון המלונאי המבוקש בה.
ו.	שימוש הציבור	האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול לכלול גם שירותי תיירות.
ז.	בעלות	האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.

4.11	שם ייעוד: דרך מוצעת, דרך מאושרת	
4.11.1	שימושים	
א.	השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת מאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת גדר, גדרות בטיחות ובטחון, תאורה רחוב, ביתן שומר, שערים חשמליים, ריהוט רחוב ונטיעות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופנים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.	
4.11.2	הוראות	
א.	תשתיות	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

4.12	שם ייעוד: דרך משולבת	
4.12.1	שימושים	
ב.	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת גדר, גדרות בטיחות ובטחון, תאורה רחוב, ביתן שומר, שערים חשמליים, ריהוט רחוב ונטיעות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופנים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.	
4.12.2	הוראות	
ב.	תשתיות	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

4.13	שם ייעוד: שביל	
4.13.1	שימושים	
א.	שטח המיועד לשבילים ולדרכי שירות פנימיות, דרכים להולכי רגל, רוכבי אופנים וקלנועיות,	

	ולתנועת רכבי חירום.		
ב.	כמו כן יותרו תאורת גדר, גדרות בטיחות ובטחון, תאורה רחוב, ביתן שומר, שערים חשמליים, ריהוט רחוב ונטיעות.		
ג.	רוחב שביל לא יקטן מ-3 מ'.		
4.13.2	הוראות		
א.	תשתיות	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.	

4.14	שם ייעוד: חניון	
4.14.1	שימושים	
א.	ישמש לחניית כל רכב, תאסר כל בניה, למעט קירוי חניות, תחנת הסעה, ביתן שומר ומתקני בטיחות וביטחון, מדרכות וגינון.	
4.14.2	הוראות	
א.	אדריכלות	לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי פרטני בחניות הציבורית, אלא קירוי רצוף ואחיד לייעוד המוגדר כחניון.
ב.	תשתיות	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע של החניון למעט סלילתו, אחזקתו או בניית קירוי לפי סעיף א. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה / או קירוי חניות.

4.15	שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.15.1	שימושים	
א.	כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.	
ב.	בשטח זה תאסר כל בניה כולל מבנים לבעלי-חיים.	
ג.	לא יותר ריסוס מהאוויר בשטחים אלה.	
ד.	חלק מתאי שטח 221 ו-222 נמצאים ברדיוס מגן ב' וגי של קידוח יסעור. על אזור זה יחולו הגבלות בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה התשנ"ה 1995).	
4.15.2	הוראות	

4.16	שם ייעוד: בית קברות	
4.16.1	שימושים	
א.	אזור המיועד לקבורה, למבני עזר, לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה.	
ב.	בהתאם לסעיף 3.1.12 בתכנית ג/14076 המאושרת: אזור המיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה. שטח בית העלמין יחוייב בתכנית בינוי בכפוף לסעיף 3.2 בהוראות תמ"א 19. תכנית הבינוי תכלול: דרך גישה, חניה, אזור הקבורה בו יופיע פירוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה ו/או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר יצויינו תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.	
ג.	כל שינוי בשטח בית העלמין או בזכויות הבניה המאושרות בו יחייבו הכנת תכנית מפורטת.	

4.16.2	הוראות	
א.	בינוי	תכנית הבינוי תכלול: דרך גישה, חניה, אזור קבורה בו יופיע פירוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה ו/או גדר עם ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר בניה יצוינו תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.
ב.	סידורים לנכים	קבלת היתר בניה למבני השירות – רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.17	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.17.1	שימושים	
א.	יותר להקים מתקנים הנדסיים כגון: כיוב, תקשורת, חשמל וכן מאגרים תפעוליים למים שפירים.	
ב.	מתקני מים, אם יתוכננו בעתיד, יעמדו בכל תנאי תמ"א 5/ב/34 ושינוייה.	
ג.		
4.17.2	הוראות	
א.	כללי	המבנה ההנדסי יבנה מחומרים באיכות גבוהה עמידה לקורוזיה. לאחר ההקמה תופנה הפסולת, והשטח סביב המתקן ההנדסי יותקן לגינון, גידור ושילוט. קו בנין כמסומן בתקנון.

4.18	שם ייעוד: פרטי פתוח	
4.18.1	שימושים	
א.	שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילים להולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.	
ב.	לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ-50 מ' ממגורים או במרחק קטן יותר באישור משרד הגנת הסביבה.	
ג.	מתקני מים, אם יתוכננו בעתיד, יעמדו בכל תנאי תמ"א 5/ב/34 ושינוייה.	
4.18.2	הוראות	
א.	כללי	פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. לקטעים באזורי הקהילה תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.19	שם ייעוד: ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	
4.19.1	שימושים	
א.	תאי שטח 600-602 : בהתאם להוראות תכנית מאושרת ג/14076.	
ב.	תא שטח 290 : בהתאם להוראות תכנית מאושרת ג/18292.	
ג.	תא שטח 638 : בהתאם להוראות תת"ל 12/2.	
ד.	חלק מתא שטח 601 נמצא ברדיוס מגן ב' וגי' של קידוח יסעור. על אזור זה יחולו הגבלות בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה התשנ"ה 1995).	
ה.	ביחידת המגורים אשר במגרשים בשטח הגדול מ-490 מ"ר, יותר להקים – משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).	
ו.	השטח לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים אך תותר כניסה נפרדת ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו. לא תותר הקמת חדרי אירוח.	
4.19.2	הוראות	

א.	תאי שטח 600-602 : בהתאם להוראות תכנית מאושרת ג/14076.		
ב.	תא שטח 290 : בהתאם להוראות תכנית מאושרת ג/18292.		
ג.	תא שטח 638 : בהתאם להוראות תת"ל 12/2.		
ד.	<table border="1"> <tr> <td>תנאים למתן היתר בניה</td> <td> <p>תנאי להקמת הפעילות המקצועית הוא :</p> <p>1. בהגשת בקשה לשימוש לתעסוקה או בקשה לבניה עבור שימוש זה, ויש לנקוט בעניינה הליך לפי סעיף 149 לחוק (פרסום ומתן אפשרות להתנגד).</p> <p>2. מתן חנייה נוספת לשימוש זה מעבר לתקן החניות, בתחום המגרש.</p> <p>3. הצגת נגישות למגרש.</p> </td> </tr> </table>	תנאים למתן היתר בניה	<p>תנאי להקמת הפעילות המקצועית הוא :</p> <p>1. בהגשת בקשה לשימוש לתעסוקה או בקשה לבניה עבור שימוש זה, ויש לנקוט בעניינה הליך לפי סעיף 149 לחוק (פרסום ומתן אפשרות להתנגד).</p> <p>2. מתן חנייה נוספת לשימוש זה מעבר לתקן החניות, בתחום המגרש.</p> <p>3. הצגת נגישות למגרש.</p>
תנאים למתן היתר בניה	<p>תנאי להקמת הפעילות המקצועית הוא :</p> <p>1. בהגשת בקשה לשימוש לתעסוקה או בקשה לבניה עבור שימוש זה, ויש לנקוט בעניינה הליך לפי סעיף 149 לחוק (פרסום ומתן אפשרות להתנגד).</p> <p>2. מתן חנייה נוספת לשימוש זה מעבר לתקן החניות, בתחום המגרש.</p> <p>3. הצגת נגישות למגרש.</p>		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנייה*** (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה** (מטר)	תכנית (% משטח תא השטח)	צמנות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (7) (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)			
3	3	3	קווי בתשריט	3	3	9	60%	15	100	5,500			55 מ"ר	351	מגורים א' עם תנחיות מיוחדות (4)(1)		
3	(1) 3	(1) 3	כמפורט בתשריט	2	2	(2) 8.5	40%	2	118	24,780	50 מ"ר	160 מ"ר	300	1-118	מגורים א'		
3	(1) 3	(1) 3	כמפורט בתשריט	2	2	(2) 8.5	40%	2.5	108	22,680	50 מ"ר	160 מ"ר	300	370-474 495-497	מגורים א'		
3	3	3	כמפורט בתשריט	2	2	(2) 8.5	60%		12	1,440	10 מ"ר	110 מ"ר	300	350	מגורים א' עם תנחיות מיוחדות		
3	3	3	כמפורט בתשריט ***	2	2	10	40%			18,850	2%	35%	500		תעסוקה (3)		
3	3	3	כמפורט בתשריט	2	2	10	40%			11,580	10%	37%	500		מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	כמפורט בתשריט	2	2	8.5	40%			2,370	10%	50%	50		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (3)		
3	3	3	כמפורט בתשריט	2	2	10	25%			6,968	5%	20%	500		ספורט (נפש)		
4	4	4	כמפורט בתשריט	2	2	12	40%			59,884	5%	35%	500		מבני משק		
3	3	3	כמפורט בתשריט	1	1	4	20%			343		10%	כמפורט בתשריט		בית קברות		
1	1	1	כמפורט בתשריט	2	2	8	20%			408	5%	25%	כמפורט בתשריט		מתקנים הנדסיים		
3	3	3	כמפורט בתשריט	1	1	4	20%			250			כמפורט בתשריט		ש"פ		

שפ"פ	כמפורט בתשריט	כמפורט בתשריט	שפ"פ	כמפורט בתשריט	כמפורט בתשריט	שפ"פ	כמפורט בתשריט	כמפורט בתשריט
3	3	3	1	4	20%	250		
0	0	0	1	5	15%	520	15%	
3	3	3	2	9	35%	3,504	30%	5%
בהתאם להוראות תכנית מאושרת ג/14076								
600-602 תכנית מאושרת								
בהתאם להוראות תכנית מאושרת ג/18292								
290 תכנית מאושרת								
638 תכנית מאושרת								

בהתאם להוראות תת"ל 12/2

- (1) יותר קו בנין צידי 0 בין שני מגרשים סמוכים ובהסכמה בכתב של שני המשתכנים.
- (2) בגנות רעפים יותר גובה גג מקסימלי 9 מ', ובגג שטוח 7.5 מ'.
- (3) ניתן יהיה לנייד שטחים מסחריים בתחום התכנית בתנאי שסה"כ שטח למסחר לא יעלה על 1,000 מ"ר.
- (4) ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה בין תאי השטח בייצור תעסוקה.
- (5) שטח יחיד זמנית לא יעלה על 55 מ"ר ליחיד.
- (6) לצורך קירוי אחיד בלבד בחניונים.
- (7) עד 50 יחידות נופש
- (8) ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה באותו ייעוד מתא שטח אחד לשני.

- * הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה ישמרו.
- ** גובה מבנה ימדם מפני קרקע מתוכננת.
- *** במקרה של סתירה בין קווי בניין קדמויים המצוינים בתקנון לאלו המסומנים בתשריט.
- **** בדרך מס' 1 בקטע הנובל עם התעסוקה וכן בדרך מס' 5 החוצה את אזור התעסוקה - יותר קו בניין קדמי 0 למבנים קיימים בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

6.2 ניקוז

ציר הניקוז יקבע בהתאם לנספח הניקוז.
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3 ביוב

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
ב. לא ינתנו היתרי בניה עפ"י התכנית המקומית אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית הרלוונטית לוי"ז מחייב לביצוע מע"י הביוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללו"ז לביצוע התכנית ובאופן שמע"י הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

6.4 חשמל

- א. 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.
ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המוצעים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או

לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

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, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על תל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

רשתות החשמל והתקשורת בתחום שטח הספורט ונופש תהיינה תת קרקעיות.

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בתדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, בכל שטח התוכנית, בשטח לבנייני ציבור וכן בשטח ציבורי פתוח, בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

6.5 אשפה

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

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י ממ"י. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש וההחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד – על פי תכנית זו לתקופה קצובה.

6.7 חלוקה ורישום

לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא ינתן כל היתר לבניה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

6.8 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:
 - מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
 - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
 - ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
- ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר

של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק.

6.9 הריסת מבנים, גדרות ומדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית, באותו תא שטח.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה, באותו תא שטח.

6.10 תנאים לביצוע התכנית

- א. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה/סלילה לפיתוח השכונה החדשה, יהיה התייעצות עם יועץ לסיכונים סייסמיים ועל פי חוות דעתו במידת הצורך, ביצוע סקר רעידת אדמה ראשוני. ביצוע סקר זה הינו באחריות מגיש התוכנית.

6.11 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטול השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.12 תנועה וחניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים – מקומות חניה משוייכים או בחניונים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש.
- ג. תאסר כל נגישות לרכב והולכי רגל מכביש 70 לתחום התכנית אלא עפ"י המופיע בנספח התנועה.
- ד. לא יותרו שימושים בתחום הרצועה בין קו הבנין ובין קו זכות הדרך של דרך מס' 70 אלא עפ"י הוראות תמ"א 3.

6.13 עתיקות

- א. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן), הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ה. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

6.14 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.15 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.16 סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.17 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נר עילי
 - טיפול במי הנגר העילי - בהתאם לפרק שימור מי נגר בנספח הניקוז לתב"ע זו.
 - תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
 - מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשתיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
 - תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

6.18 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית החשמל, והתקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. הקיבוץ יהיה אחראי לביצוע העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור מדור המים במועצה האזורית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.19 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה וינתן פתרון אדריכלי להסתרתם.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע וינתן פתרון אדריכלי להסתרת הדודים.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה האזורית.
- ד. התרת תאים פטו-וולטאיים בתקנה להיתר לעבודה מצומצמת.

6.20 עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ג. עצי חורש שיעודם העתקה - יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר ועצים אחרים בין החודשים פברואר-אפריל. כל העצים יועתקו למקומות הקבועים מראש בפקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצי החורש המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות, לעצי נוי יש לספק מערכת השקיה קבועה.
 - ד. היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.

- ה. ביצוע עבודות כריתה / העתקה – לאחר קבלת היתר בניה ורישיונות כריתה כדין.
ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, ולאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

6.21. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
2. היתר לשינוי יעוד 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.

6.22. רדיוס מגן

- א. תאי שטח 221, 222 (קרקע חקלאית) ו-601 (ייעוד לפי תכנית מאושרת) נכללים בתוך רדיוס מגן לקידוח מים.
- ב. רדיוס המגן המסומן בתשריט התכנית הינו רדיוס מגן בי' ו-ג'.
- ג. שימושים והנחיות לאזור זה - בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה התשנ"ה 1995).

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

זמן מוערך לביצוע התכנית – 10 שנים.

