

דברי הסבר לתכנית

עין חרוד מאוחד הינו ישוב כפרי המקיים אורח חיים קיבוצי המושתת על מגורים, שטחי ציבור וקהילה לצד תעסוקה, חקלאות, משק ותעשייה כבסיס כלכלי ותעסוקתי לחברי הקיבוץ. התכנית מסתמכת על הסיכום שהתקבל עם אישור "תכנית האב לשוב". התכנית המוצעת באה לתת מענה לצרכים הפיתוח, התעסוקה והדמוגרפיה בישוב לשנים הבאות.

להלן עיקרי יעדי התכנית המוצעת:

- הפרדה בין יעודי הקרקע והשימושים השונים בישוב ובכלל זה, הגדרת אזורי המגורים, מוסדות ציבור וקהילה, תעסוקה, מבני המשק והתעשייה, שטחים פתוחים.
- חלוקת אזור המגורים למתחמי תכנון, לרבות הגדרת מתחמים ליחידות דיור קטנות אשר אינן ניתנות לשיוך, באופן שיאפשר בעתיד פיתוחם של מתחמי המגורים וחלוקתם בסמכות הוועדה המקומית לצורך רישום הדירות ע"ש החברים.
- הרחבת אזור המגורים לשטחים הפנויים ממערב ובצמוד דופן לאזור המגורים הקיים ועד לגבול כביש 717 (כביש 717 נגרע מתמ"א 3 ומועתק לתוואי חלופי).
- קביעת מתחמים ומבנים לשימור ובכלל זה, קביעת הוראות והנחיות לאופן שימורם במקביל לפיתוח עתידי.
- הסדרת שטחי הציבור - מבני ציבור ושרותי קהילה, מבני חינוך, בריאות וספורט וכן השטחים הפתוחים.
- הסדרת אזור התעסוקה האירוח הכפרי, מבני משק, התעשייה והמלאכה.
- הסדרת מערכת התנועה, החניה והתשתיות בתחום התכנית.

התכנית כוללת סה"כ 280 יח"ד בהתאם להתפלגות להלן:

222 מאושרות (הערכה) + 58 מוצעות + 100 יח"ד קטנות קיימות (אינן נספרות במניין יח"ד). בהתאם לתמ"א 35, בישוב. מתאפשרות סה"כ 450 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 22546/ג קיבוץ עין חרוד מאוחד ג/22546

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

מספר התכנית 204-0372771

שטח התכנית 1.2 שטח התכנית

שטח התכנית 906.426 דונם

סיווג התכנית 1.4 סיווג התכנית

סיווג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגלבוע

236972 קואורדינאטה X

718154 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ עין חרוד מאוחד**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: עין חרוד (מאוחד)

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה** קיבוץ עין חרוד מאוחד**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23106	מוסדר	חלק		17, 22-23, 25
23121	מוסדר	חלק		77
23163	מוסדר	חלק	100, 106, 126, 128, 134, 139, 141, 143-144, 146, 151-152, 154-155, 157-159, 164-165	132, 135, 138, 140, 142, 145, 147-148, 150, 153, 160-163

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	התחברות לדרך אזורית מס' 717	כפיפות	תמא/ 3 / 11 / ג
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 . הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9 . הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
08/01/2008	1341	5759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14991 . הוראות תכנית ג/ 14991 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14991
11/07/2013	6833	6627	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18921 . הוראות תכנית ג/ 18921 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18921
06/08/2013	7286	6640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20259 . הוראות תכנית ג/ 20259 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20259
23/10/1981	94	2757	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2047 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2047
11/01/1968	700	1425	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 751 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 751
23/01/1986	1263	3295	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4322 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4322
16/05/1991	2559	3879	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 5722 . הוראות תכנית ג/ 5722 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 5722

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 6289	שינוי	תכנון מחדש בתחום קבוץ עין חרוד (מאוחד) תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6289 ממשיכות לחול	4151	186	21/10/1993
ג/ גל/ מק/ 110	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 110. הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 110 תחולנה על תכנית זו.	5984	5189	29/07/2009
ג/ גל/ מק/ 33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 33. הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 33 תחולנה על תכנית זו.	5389		11/04/2005
ג/ גל/ מק/ 64	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 64 ממשיכות לחול.	5389		11/04/2005
ג/ גל/ מק/ 89	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 89. הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 89 תחולנה על תכנית זו.	5813		28/05/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רוני צ. דוקטורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		רוני צ. דוקטורי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		רוני צ. דוקטורי		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		21/08/2017	רוני צ. דוקטורי	21/08/2017		לא
מתחמי תכנון	מנחה		1	01/07/2016	ראובן טרייבר	29/11/2016		כן
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		4	29/12/2015	ראובן טרייבר	02/11/2017		לא
מים	מנחה	1: 1250		16/08/2017	אריה פולנסקי	07/09/2017		לא
ביוב	מנחה		27	16/08/2017	אריה פולנסקי	07/09/2017	פרשה טכנית למים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		16/08/2017	אריה פולנסקי	07/09/2017		לא
ניקוז	מנחה		14	16/06/2017	אברי ליבנה	07/09/2017		לא
ניקוז	מנחה	1: 10000		16/08/2017	אברי ליבנה	07/09/2017	אגנים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		16/08/2017	אברי ליבנה	07/09/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 1250		24/08/2017	מיכאל שמיס	07/09/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		07/09/2017	דוד אלחנתי	12/09/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		11	01/09/2017	דוד אלחנתי	02/11/2017		לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, הגלבוע		הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגלבוע	עין חרוד (מאוחד)	(1)		04-6533252	04-6533373	amira@hagi lboa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גלבוע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ עין חרוד מאוחד	עין חרוד (מאוחד)	(1)		04-6485300	04-6531077	mazkir@einharodm. co.il

(1) כתובת: עין חרוד מאוחד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	pniot@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוני צ. דוקטורי	3621979	א.ב. מתכננים בע"מ - שלוחת עמק הירדן	.	(1)		04-6751960	04-6751166	roni_d@abt.c o.il
אדריכל	מתכנן	ראובן טרייבר	71681	א.ב. מתכננים בע"מ - שלוחת עמק הירדן	.	(1)		04-6751960	04-6751166	Abz@abt.co.i l
אדריכל	מתכנן	שוהם בן ארי	4263443	א.ב. מתכננים בע"מ	.	(1)		04-6751960	04-6751166	shoham@abt. co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	אלחנתי דוד	רמות מנשה	(2)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
שימור	יועץ	מירה יהודאי		א.ב. מתכננים בע"מ - שלוחת העמקים	מגדל העמק		73	04-6444036	04-6444039	izrael@abt.co .il
ניקוז	יועץ תשתיות	אברי ליבנה	124062	פלגי מים	יקנעם (מושבה)			04-9893231	04-9893502	p_maim@pal gey- maim.co.il
מודד	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	רמת ישי	(3)		04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il
מהנדס ביוב ומים	יועץ תשתיות	אריה פולנסקי	81398	פלגי מים	יקנעם (מושבה)			04-9893231	04-9893502	p_maim@pal gey- maim.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	מיכאל שמיס	נצרת עילית		8	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן 1513200.

(2) כתובת: קיבוץ רמות מנשה, ד.ג. מגידו, 19245.

(3) כתובת: ת.ד. 792 א.ת. רמת ישי 30095.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון מחדש של שטח "המחנה" והוספת יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הסדרת שטחי המגורים, חלוקת אזור המגורים למתחמים באופן המאפשר חלוקתם באישור הועדה המקומית והסדרת אזור ליחידות דיור קטנות.
- 2.2.2 התוויית מערכת התנועה והחניה.
- 2.2.3 קביעת יעודי קרקע תכליות ושימושים מותרים.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הוראות איכות הסביבה.
- 2.2.6 קביעת זכויות והוראות בניה.
- 2.2.7 קביעת הנחיות בנושא שימור, שימור נופי ושימור מבנים.
- 2.2.8 הסדרת מערכת התשתיות, ביוב, מים וניקוז.
- 2.2.9 הסדרת אזור אירוח כפרי.
- 2.2.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

906.426

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	100			100	יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)
	60		+60		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	4,530		+4,530		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	19,616		-1,639	21,255	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	380		+58	322	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	55,400		+10,800	44,600	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,000		+1,000		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	39,235		+4,055	35,180	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

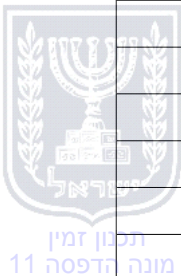
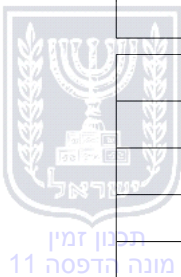
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
אירוח כפרי	240
דרך מאושרת	356 - 351
דרך מוצעת	85 - 61
דרך משולבת	266 - 260
חניון	163 - 131
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500, 202, 201
מבני משק	192 - 190
מבנים ומוסדות ציבור	173 - 165
מגורים א'	48 - 20
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	258, 256, 255
ספורט ונופש	206, 205
קרקע חקלאית	245
שביל	116 - 110
שטח פרטי פתוח	412 - 401
שטח ציבורי פתוח	226 - 211

יעוד	תאי שטח	
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	286 - 281	
תעשייה	197 - 195	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	351
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	71, 66, 62, 61
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	265, 260
אתר/מתחם לשימור	חניון	156, 138, 137
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	171, 170, 168, 165
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	27, 24
אתר/מתחם לשימור	שביל	116
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	412, 411, 404 - 402
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	285, 283
בלוק מבנה לשימור	אירוח כפרי	240
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	202, 201
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	171, 170, 168, 166, 165
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	255
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	285 - 283
גבול מתחם	דרך מאושרת	354, 352, 351
גבול מתחם	דרך מוצעת	83 - 80, 78 - 76, 74 - 70, 65, 63
גבול מתחם	דרך משולבת	266 - 260
גבול מתחם	חניון	145 - 142, 140, 139, 136 - 134, 163 - 157, 153 - 151, 147
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	173, 170, 166
גבול מתחם	מגורים א'	48 - 20
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	258, 256, 255
גבול מתחם	שביל	115, 113 - 110
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	411, 406, 405, 402
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	225, 224, 222, 220, 219, 216 - 212
גבול מתחם	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	285, 281
דרך /מסילה לביטול	אירוח כפרי	240
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	354, 352, 351
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	76, 73
דרך /מסילה לביטול	חניון	158
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	202
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	192, 190
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	171, 168
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	256, 255
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	205
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	245
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	401
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	197
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	354, 352



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	83 - 80 ,78 - 76 ,74 ,73 ,70 ,65 ,62
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	266 - 260
הנחיות מיוחדות	חניון	161 ,158 ,152 ,151 ,141 ,137
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	172 - 169 ,166 ,165
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	48 - 31 ,29 ,27 - 23
הנחיות מיוחדות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	258 ,255
הנחיות מיוחדות	שביל	116 ,115 ,113 ,112
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	411 ,407 ,405
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	225 ,224 ,220 ,219 ,217 ,215 - 212
הנחיות מיוחדות	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	285 ,284
חניה	דרך משולבת	263
חניה	שטח ציבורי פתוח	219 ,212
להריסה	דרך מוצעת	79 ,76 ,73 - 70 ,65 ,62
להריסה	חניון	156 ,154 ,153 ,137 ,133
להריסה	מבני משק	190
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	173 ,168 ,165
להריסה	מגורים א'	38 ,34
להריסה	שטח פרטי פתוח	408
להריסה	שטח ציבורי פתוח	223
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	82 ,81 ,65
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	266 ,260
מבנה להריסה 2	חניון	146
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	172
מבנה להריסה 2	מגורים א'	36 ,33 ,28 ,26 ,25 ,21
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	409
שימור נופי	דרך מאושרת	354
שימור נופי	דרך מוצעת	83 ,76 ,62
שימור נופי	דרך משולבת	266 ,265 ,260
שימור נופי	חניון	161 ,152 ,151 ,141 ,137
שימור נופי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	172 - 169 ,166 ,165
שימור נופי	מגורים א'	35 - 31 ,29 ,25 - 23
שימור נופי	שביל	116 ,113
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	411 ,407 ,405
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	217
שימור נופי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	285 ,284

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

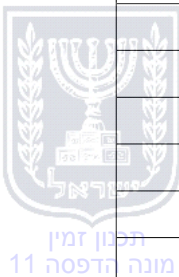
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.63	14,730	בית עלמין

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.54	23,000	בנייני ציבור
3.99	36,140	דרך וחניה קיימת
21.82	197,820	מבני משק ומלאכה
35.81	324,560	מגורים, שירותים קהילתיים
4.82	43,700	מרכז אזור חינוכי
0.09	780	מתקן הנדסי
6.03	54,670	ספורט ונופש
0.42	3,760	פרטי פתוח
15.08	136,700	קרקע חקלאית
0.43	3,860	שטח חניה
7.36	66,710	תעשייה
100	906,430	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.67	15,097.65	אירוח כפרי
2.49	22,561.52	דרך מאושרת
5.76	52,165.77	דרך מוצעת
1.49	13,493.48	דרך משולבת
2.20	19,913.09	חניון
12.17	110,345.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
25.45	230,661.67	מבני משק
3.38	30,682.38	מבנים ומוסדות ציבור
16.13	146,167.26	מגורים א'
4.84	43,859.4	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
2.06	18,645.25	ספורט ונופש
5.22	47,323.21	קרקע חקלאית
0.33	2,978.66	שביל
5.09	46,150.25	שטח פרטי פתוח
2.31	20,944.19	שטח ציבורי פתוח
1.75	15,837.96	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
7.68	69,599.19	תעשייה
100	906,426.03	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>תאי שטח מס' 20-34, 37-48 מיועדים למגורים במבנה חד, דו או רב משפחתיים.</p> <p>תאי שטח מס' 35-36 מיועדים ליח"ד קטנות, ששטחן אינו עולה על 55 מ"ר כדיור זמני לצורכי הקיבוץ.</p> <p>על תאי שטח אלו יחולו הנחיות מיוחדות לפיהן יחידות דיור אלו אינן ניתנות לשיוך וינוהלו ע"י האגודה השיתופית.</p> <p>בשטח יעוד המגורים יותר ביצוע עבודות פיתוח, תיעול, תימוך, גינון ונטיעות, העברת קווי תשתיות כגון: ניקוז, מים, ביוב תקשורת וחשמל לרבות הצבת מתקני טרנספורמציה, חשמל וארונות תקשורת. תותר התווית שבילים, מדרכות וחניות, הצבת מרכזי מיחזור אשפה ואיסוף גום, מתקני גן ושעשועים, מתקני חצר והצללה ומחסנים ביתיים.</p> <p>ביחידת המגורים, למעט ביח"ד קטנה, יותר משרד או סדנה או קליניקה או אטלייה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 35 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>היתרי בניה למבנים חדשים יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, תכנית זו תכלול את התייחסות לסוגיות להלן: סימון גבולות מגרשים וקווי בנין, סימון תשתיות מפלסי פיתוח עקרוניים, מיקום חניות ופתרונות גישה, פתרונות ניקוז, גדרות, מעקות, קירות תומכים ומסלעות, מיקום מיסתורי ומיכלי אשפה, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ותאורה. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p> <p>פיתוח המגרש:</p> <p>בבקשה להיתר בניה, יוצג פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100, בתכנית פיתוח המגרש ייקבעו מפלסי המגרשים כולל חיבור לתשתיות ציבוריות, קירות גדרות ומעקות בגבולות המגרשים. שינויים במפלסי המגרשים למגורים לגובה של יותר מ-0.5 מ' יחסית לפני המפלס הקובע בתכנית הבינוי, יהיו לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בכפוף לתקן החניות. תתאפשרנה חניות בריכוזים פריפריאליים ו/או לאורך צירי הדרכים בתחום רצועות הדרכים הסטטוטוריות.</p> <p>שטחי החניה יפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח. לא יותר קירוי במקבצי החניות הציבוריות.</p> <p>בתאי שטח מס' 37-48 תותר חניה פרטית בתחום המגרש בנוסף לחניות לאורך צירי הדרכים ובריכוזי חניה, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח למתחם.</p> <p>בתאי שטח אלו, ככול שהחניה הפרטית תקבע בתחומי המגרש, יותר לקרות את החניה בקירוי קל בלבד, בקו בנין קדמי וצידי 0 מ' בהתאם לפרט מאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב ובכפוף</p>

4.1	מגורים א'
	<p>להסכמת שכן גובל. קירווי מבנה החניה ייסמך על עמודים בגובה של עד 2.4 מטר. לא תותר סגירה של קירווי החניה בקירות ו/או שער. מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר, לא יותר ניקוז גג החניה המקורה לתחום המגרש השכן.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי חומרי גמר: בבניה חדשה ו/או תוספת למבנה קיים, וככל שהדבר אינו משנה את אופי המבנה הקיים, חומרי הבניה יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך טווח. הקירות יטווחו או יצבעו בצבעים ובגווניים מתוך מבחר מוגדר של צבעים שיקבעו ע"י ועדת הבניה המקומית. יותר שימוש מוגבל בחומרי חיפוי באישור ועדת הבניה המקומית בישוב.</p> <p>מצללות (פרגולות): תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה לרבות משטחי ישיבה והצללה.</p> <p>גגות: תתאפשר בניית גגות שטוחים, משופעים ו/או משופעים בחלקם, קירווי גג משופע יהיה מרעף צבעוני לפי מבחר שיקבעו ע"י ועדת הבניה המקומית. ניתן יהיה להתקין על גגות מתקנים כמו דודי שמש, יח' מיזוג, מתקנים פוטו-וולטאיים ובלבד ששולבו ו/או יוסתרו.</p> <p>מחסנים (מבני עזר): עבור כל יח"ד, יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מטר. יותר להציב מחסן ביתי בקו בנין אחורי ואו אחורי וצידי 0 מ' בכפוף להסכמת שכן גובל. לא יותר ניקוז גג המחסן המקורה לתחום המגרש השכן. המחסן יבנה מחומרים תעשייתיים באיכות ועמידות גבוהה. שטח המחסן יחשב כשטח שרות ובהתאם לזכויות הבניה המותרות בתכנית זו.</p>
ד	<p>תשתיות תשתיות: התוויית וביצוע תשתיות: מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תהייה לאורך עורקי תנועה ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או בגבולות המתחמים. מתקני תשתית, ביוב, מים, תקשורת וחשמל אפשר שיהיו בשטחים המיועדים למגורים ו/או שטחים ציבוריים.</p> <p>נגישות וחניה: תשריט חלוקה למתחמים יציג את פתרונות החניה בכפוף לתקן החניות, פתרונות הנגישות העתידית למגרשים שיווצרו, ברכב, ברגל או במשולב יהיו בהתאמה לנפחי התנועה בישוב. תתאפשר חניה מרוכזת, פריפריאלית ולאורך צירי הדרכים. ביעוד זה לא תותר בניית מבני חניה.</p> <p>גבולות וגדרות: יש להימנע מגבולות וגדרות על מנת לשמר את רצף השטחים הפתוחים ואופיו הכפרי של הישוב. במידה ותדרש הפרדה היא תעשה באמצעות צמחיה. קירות ו/או מסלעות יבנו לתימוך בלבד, במקום שידרש, וגדרות באם ידרש ע"פ תקני הבטיחות,</p>



4.1	מגורים א'
	<p>הכל בכפוף לאישור ועדת התכנון בקיבוץ ומהנדס הועדה המקומית. בתאי שטח מספר 37-48, תותר הפרדה בגדר רשת ממתכת שגובהה אינו עולה על 1.30 מ' בכפוף להסכמת שכנים.</p> <p>מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י נוהלי והנחיות הרשות המקומית.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות בתאי שטח 37-48 יחולו הנחיות מיוחדות לפיהן, תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים הינו חו"ד מומחה לעניין רמת הסיכונים הסיסמיים.</p>
ו	<p>איחוד וחלוקה הוראות חלוקה למגרשים: אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון. אפשר שמתחמי התכנון בתאי שטח מס' 20-34 יחולקו למגרשים תוך שמירה על אופיו הכפרי של הישוב. החלוקה למגרשים תעשה עפ"י תשריט חלוקה, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים למגורים תהיה קיבולת יח"ד בהתאם לקבוע בטבלת מתחמים המצורפת לתקנון זה. אישור תשריט חלוקת המתחם יותנה באישורה של תכנית בינוי למתחם.</p>
ז	<p>אקוסטיקה תנאי למתן היתר בניה למגורים בתאי שטח מס' 43,44,45 (במתחם 22) הינו ביצוע בדיקה אקוסטית מדרך 717 בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	<p>השימושים ביעוד זה יהיו בהתאם למפורט ביעודי הקרקע הרלוונטיים בתכנית מס' ג/6289, ג/גל/מק/110 המאושרות. שטח בית העלמין יחוייב בתכנית מפורטת נפרדת בכפוף להוראות תמ"א 19 על שינויה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בנין לשימור על מבנים המסומנים לשימור מכח תכנית זו בתאי שטח מס' 201,202 יחולו הוראות מבנים לשימור המפורטות בהוראות תכנית זו.</p>
4.3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>באזור זה יותרו שימושים המיועדים לצורכי ציבור תושבי הישוב משולב במגורים, לרבות, מבנים ומוסדות חינוך, בתי ילדים, בנייני מנהל ומשרדים, מבני מוסדות לשרות הקהילה, מרפאות, קליניקות, מוסדות בריאות, תרבות ורווחה לרבות מרכז לקשיש אגף סיעודי ודיור מוגן, אחסנה, שירותי מזון והסעדה, שירותים טכניים, שטחים פתוחים ומגווננים, הצבת מתקני הצללה, מתקני השנאה (טרנספורמציה), אנטנות ומתקני תקשורת קיימים ע"ג גגות מבנים, מקלטים ואמצעי</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>מיגון, העברת תשתיות, התוית שבילים דרכים וחניות, הסדרתן של פינות אשפה מחזור וגזם.</p> <p>בתא שטח מס' 255 תותרנה יח"ד קטנות, ששטחן אינו עולה על 55 מ"ר כדיור זמני לצורכי הקיבוץ.</p> <p>על תא שטח זה יחולו הנחיות מיוחדות לפיהן יחידות דיור אלו אינן ניתנות לשיוך וינהלו ע"י האגודה השיתופית.</p> <p>בתאי שטח מס' 256,258 תותר הקמה של מבנים למגורים לרבות, מחסנים ביתיים, מתקני שירות טכניים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק, אמצעי מיגון ושטחי חניה. ביחידות המגורים יותרו - משרד או סדנה או קליניקה או אטלייה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.</p> <p>השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 35 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>היתרי בניה למבנים חדשים יינתנו עפ"י תכניות בינוי ופיתוח מפורטות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית לתו"ב, תכנית זו תכלול את התייחסות לסוגיות להלן: סימון גבולות מגרשים וקווי בנין, סימון תשתיות, מפלסי פיתוח עקרוניים, מיקום חניות ופתרונות גישה, פתרונות ניקוז, גדרות, מעקות, קירות תומכים ומסלעות, מיקום מיסתורי ומיכלי אשפה, מדרכות, ריהוט רחוב, גינות ותאורה.</p> <p>בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p> <p>פיתוח המגרש:</p> <p>בבקשה להיתר בניה, יוצג פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100, בתכנית פיתוח המגרש ייקבעו מפלסי המגרשים כולל חיבור לתשתיות ציבוריות, קירות גדרות ומעקות בגבולות המגרשים. שינויים במפלסי המגרשים למגורים לגובה של יותר מ- 0.5 מ' יחסית לפני המפלס הקובע בתכנית הבינוי, יהיו לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>תשתיות:</p> <p>התוית וביצוע תשתיות: מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תהייה לאורך עורקי תנועה ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או בגבולות המתחמים. מתקני תשתית - ביוב, מים, תקשורת וחשמל אפשר שיהיו בשטחים המיועדים למגורים ו/או שטחים ציבוריים.</p> <p>גישה וחניה:</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח למתחם תציג פתרונות חניה, בכפוף לתקן החניות, וכן תבטיח גישה עתידית ברכב, ברגל או במשולב למגרשים עתידיים, הכל בהתאמה לנפחי התנועה בישוב.</p> <p>תתאפשר חניה מרוכזת, פריפריאלית ולאורך צירי הדרכים. ביעוד זה לא תותר בניית מבני חניה.</p> <p>גבולות וגדרות:</p>	



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.3

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

יש להימנע מגבולות וגדרות על מנת לשמר את רצף השטחים הפתוחים ואופיו הכפרי של הישוב. במידה ותידרש הפרדה היא תעשה באמצעות צמחיה.

קירות ו/או מסלעות יבנו לתימוך בלבד, במקום שיידרש, וגדרות באם תידרשנה ע"פ תקני הבטיחות,

מתקני אשפה:

בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י נוהלי והנחיות הרשות המקומית.

מחסנים (מבני עזר):

עבור כל יח"ד, יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מטר.

יותר להציב מחסן ביתי בקו בנין אחורי ו/או אחורי וצידי 0 מ' בכפוף להסכמת שכן גובל. לא יותר ניקוז גג המחסן המקורה לתחום המגרש השכן.

המחסן יבנה מחומרים תעשייתיים באיכות ועמידות גבוהה. שטח המחסן יחשב כשטח שרות ובהתאם לזכויות הבניה המותרות בתכנית זו.

ג **בנין לשימור**

על מבנה המסומן לשימור מכח תכנית זו בתא שטח מס' 255 יחולו הוראות מבנים לשימור המפורטות בהוראות תכנית זו.

ד **שימור**

על אזורים הכוללים במתחם לשימור כמסומן בתשריט תכנית זו, יחולו הוראות מתחם לשימור המפורטות בהוראות תכנית זו.

ה **סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוות דעת מומחה לנגישות ובהתאם לתקנות העדכניות.

ו **איחוד וחלוקה**

הוראות חלוקה למגרשים:

אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון.

אפשר שמתחמי התכנון בתאי שטח מס' 256,258 יחולקו למגרשים תוך שמירה על אופיו הכפרי של הישוב.

במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים למגורים תהיה קיבולת יח"ד בהתאם לקבוע בטבלת המתחמים המהווה צרופה לתקנון זה.

החלוקה למגרשים תעשה עפ"י תשריט חלוקה, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

אישור תשריט חלוקת המתחם יותנה באישורה של תכנית בינוי למתחם אשר תפריד בין השימושים השונים.

ז **הנחיות מיוחדות**

בתא שטח 258 יחולו הנחיות מיוחדות לפיהן, תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים הינו חו"ד מומחה לעניין רמת הסיכונים הסיסמיים.



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>באזור זה יותרו שימושים המיועדים לצורכי ציבור תושבי הישוב לרבות, מבנים ומוסדות חינוך, בתי ילדים, בנייני מנהל ומשרדים, מבני מוסדות לשרות הקהילה, מרפאות, קליניקות, מוסדות בריאות, תרבות ורווחה לרבות מרכז לקשיש אגף סיעודי ודיוור מוגן, מתקני אחסנה, שירותי מזון והסעדה, שירותים טכניים, שטחים פתוחים ומגוונים, הצבת מתקני הצללה, מתקנים הנדסיים, אנטנות ומתקני תקשורת קיימים ע"ג גגות מבנים, מקלטים ואמצעי מיגון, העברת תשתיות, התווית שבילים דרכים וחניות, הסדרתן של פינות אשפה מחזור וגזם.</p> <p>ביעוד זה יותרו שימושי מסחר ובלבד שהיקף הסחר בתחום הישוב לא יעלה על 1,000 מ"ר.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>היתרי בניה למבנים חדשים יינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, תוכנית זו תכלול את התייחסות לסוגיות להלן: סימון גבולות מגרשים וקווי בנין, סימון תשתיות, מפלסי פיתוח עקרוניים, מיקום חניות ופתרונות גישה, פתרונות ניקוז, גדרות, מעקות, קירות תומכים ומסלעות, מיקום מיסתורי ומיכלי אשפה, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ותאורה.</p> <p>בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p> <p>פיתוח המגרש:</p> <p>בבקשה להיתר בניה, יוצג פיתוח המגרש בקני"מ 1:100, בתוכנית פיתוח המגרש ייקבעו מפלסי המגרשים כולל חיבור לתשתיות ציבוריות, קירות גדרות ומעקות בגבולות המגרשים. שינויים במפלסי המגרשים למגורים לגובה של יותר מ- 0.5 מ' יחסית לפני המפלס הקובע בתוכנית הבינוי, יהיו לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>בנין לשימור</p> <p>על מבנים המסומנים לשימור מכח תכנית זו בתאי שטח מס' 165, 166, 168, 170, 171, יחולו הוראות מבנים לשימור המפורטות בהוראות תכנית זו.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>על אזורים הכוללים במתחם לשימור כמסומן בתשריט תכנית זו, יחולו הוראות מתחם לשימור המפורטות בהוראות תכנית זו.</p>
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוות דעת מומחה לנגישות ובהתאם לתקנות העדכניות.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p>
4.5	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>באזור זה יותרו שימושים המיועדים לצורכי ציבור תושבי הישוב משולב בתעסוקה, לרבות, מבנים ומוסדות חינוך, בתי ילדים, בנייני מנהל ומשרדים, בתי עסק, מבני מוסדות לשרות הקהילה,</p>

4.5	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>מרפאות, קליניקות, מוסדות בריאות, תרבות ורווחה לרבות מרכז לקשיש אגף סיעודי ודיור מוגן, מתקני אחסנה, שירותי מזון והסעדה, שירותים טכניים, שטחים פתוחים ומגוונים, הצבת מתקני הצללה, מתקנים הנדסיים, אנטנות ומתקני תקשורת קיימים ע"ג גגות מבנים, מקלטים ואמצעי מיגון, העברת תשתיות, התווית שבילים דרכים וחניות, הסדרתן של פינות אשפה מחזור וגזם. ביעוד זה יותרו שימושי מסחר ובלבד שהיקף הסחר בתחום הישוב לא יעלה על 1,000 מ"ר.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תכנית בינוי הוראות בינוי ופיתוח: היתרי בניה למבנים חדשים יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, תכנית זו תכלול את התייחסות לסוגיות להלן: סימון גבולות וקווי בנין, סימון תשתיות, מפלסי פיתוח עקרוניים, מיקום חניות ופתרונות גישה, פתרונות ניקוז, גדרות, מעקות, קירות תומכים ומסלעות, מיקום מיסתורי ומיכלי אשפה, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ותאורה. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי. תנאי להיתר בניה עבור בנייה חדשה, יותנה באישורה של תכנית בינוי לאופן חלוקת השטח ובהתאם לשימושים השונים,</p>
ב	<p>תשתיות תכנית הבינוי תכלול מתן פתרון לתשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</p>
ג	<p>שימור הוראות שימור בתחום תא שטח 281: א. לכל בקשה להיתר בנייה בתחום תא שטח 281 יצורפו תכנית בינוי סכמתית וחתכים סכמטיים בקני"מ 1:250 אשר יתייחסו לכל המבנים בתחום תא השטח. ב. תכנית הבינוי והחתכים יציגו את אופן שילוב הבנייה המבוקשת במרקם המבנים הקיימים באופן שיישמרו מאפייניו האדריכליים והנופיים של המרקם (כגון: הפניית מבנים והכניסות; היחס לטופוגרפיה, חתכים אופייניים, חלוקה לנפחים, גבהים מירביים, סוג גגות, חומרי הגמר, אופיו וגובהו של המירבי של הגידור, פרטי פיתוח, עצים לשימור וכו'). ג. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב, לאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה בנושא זה. על אזורים הכוללים במתחם לשימור כמסומן בתשריט תכנית זו, יחולו הוראות מתחם לשימור המפורטות בהוראות תכנית זו.</p>
ד	<p>בנין לשימור 1. על מבנים המסומנים לשימור מכוח תכנית זו בתאי שטח מס' 281, 283-285 יחולו הוראות מבנים לשימור המפורטות בהוראות נוספות בתכנית זו. 2. להריסת מבנים קיימים המסומנים לשימור מכוח תכנית זו, יש לקבל אישור המועצה לשימור אתרי מורשת. הריסת תוספות בנייה בלתי מקוריות ותוספות בנייה למבנים קיימים, ניתן לבצע על בסיס מידע מתיק תיעוד ובאישור המועצה לשימור אתרי מורשת.</p>
ה	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>



<p align="center">תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
<p>לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוות דעת מומחה לנגישות ובהתאם לתקנות העדכניות.</p>	
<p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים עמידים לטווח ארוך.</p>	<p align="center">ו</p>
<p align="center">מבני משק</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>שטח למבני משק, לרבות מבנים ומתקנים נלווים והתשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות המשקית.</p> <p>בשטח זה יותר מבנים לגידול בע"ח, ליצור מזון לבעלי חיים ולגידול צמחים, מחסנים, סככות אחסנה, שירותים טכניים, בתי מלאכה כגון מוסך, מסגריה, חשמליה, נגריה וכו', תחנת תדלוק לצריכה עצמית (בכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה), הצבת מתקני חשמל ותקשורת, גנרטור, חדרי טרנספורמציה, רמפה לריכוז אשפה, מערכי אריזה, חדרי קירור, ומבנים לשירותים נלווים וכן משטחים תפעוליים, דרכים וחניות, מעבר תשתיות, תיעול, תימוך גינון ונטיעות.</p> <p>לא ימוקם מבנה חדש לגידול בע"ח בסמיכות למבני מגורים במרחק הקטן מהמרחק הקבוע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מתן היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת חוות דעת משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>* כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.</p> <p>* המרחק בין מבנים ושימושי קרקע רגישים למבנים לגידול בע"ח לא יקטן מ-100 מ' מחוות הלולים המערבית, 150 מ' מחוות הלולים הצפונית, ממבני הרפת ע"פ הקיים, 150 מ' מכל תוספת לאחסון בע"ח.</p> <p>* למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית.</p> <p>* פתרון לסילוק אשפה וזבלים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. לא ינתן היתר בניה למבנה לגידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק זבלים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה האזורית להגנה על הסביבה, משרד הבריאות, רשות ניקוז ירדן דרומי והמשרד להגנה על הסביבה.</p> <p>* פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.</p> <p>* מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>* ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.</p> <p>* שפכים - תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים להגנת הסביבה, בריאות ורשות ניקוז ירדן דרומי.</p> <p>* פסולת מוצקה (גושית) - בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוק ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה, רשות ניקוז ירדן דרומי והיחידה האזורית להגנה על הסביבה.</p> <p>* איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי</p>	<p align="center">א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.6	מבני משק
	<p>תקני פליטה ישראליים.</p> <p>* מפגעי מטרדים - לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים ו/או פעילויות אחרות כמפורט בחוקים ובתקנות לענין זה.</p> <p>* במידת הצורך יסומן במסגרת היתר הבניה חייץ לשימושי קרקע אחרים.</p> <p>* רעש - כל פעילות העלולה לגרום לרעש חורג מהמותר בתקנות תחוייב בפעילות אקוסטית מתאימה ובאחריות היזם.</p> <p>* חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה ייעשו באופן אחיד אשר יוגש לאישור הועדה המקומית ויאושר על-ידה.</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 ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה. אחסון דלקים תת קרקעיים יעשה במיכל כפול עם מערכת של פיזיומטרים, הכל בתאום להנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים וארוכי טווח שימצאו מתאימים.</p> <p>השטח יפותח כך שיותו שבילים ודרכים ושטחים פתוחים באופן שיצרו הפרדה בין הפונקציות השונות.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אישור הבינוי ע"י הועדה המקומית. קבלת היתר בניה מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה, בכפוף לנספח איכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.</p>
4.7	תעשיה
4.7.1	<p>שימושים</p>
	<p>אזור המשמש למבני תעשיה ומלאכה, ובכלל זה, מבנים נלווים ותשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים, זאת עבור מפעלים קיימים והרחבתם.</p> <p>בשטח זה יותרו דרכים, רחבות, חניות, משטחי הטענה ופריקה, מקלוט ואמצעי מיגון, מבני שירותים, מעבר תשתיות, פיתוח קרקע, גינון ונטיעות, עבודות תיעול ותימוך.</p> <p>בשטחי תעשיה ובמפעל הבודד יותר לקיים שטח למסחר, לתוצרת המפעל ומוצרים נלווים משלימים, על פי הצורך.</p> <p>תוספת בניה באזור התעשיה תתאפשר להרחבת הפעילות הקיימת בלבד.</p> <p>על גגות המבנים אפשר שיותקנו מערכות סולאריות בהתאם להנחיות מוסדות התכנון.</p> <p>ינקטו צעדים לשיפור מפגעי רעש ע"י מתן פתרונות אקוסטיים מתאימים. תואם הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>לא יותרו פעילויות חדשות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p>

4.7	תעשיה
	<p>בניה חדשה באזור תעשיה תעשה לאחר טיפול במטרדים ומפגעים קיימים. המרחק בין מבני תעשיה ומבני מגורים וציבור ייקבע ע"פ סוג ואופי הפעילות המתוכננת ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה המרחק לא יפחת מ-50 מטר למבנים חדשים. תנאי להיתר בניה למבנה חדש ו/או תוספת למבנה קיים הינו אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמם.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח לאזורים המיועדים לפיתוח תוכן תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב. התכנית תכלול סימון מערכות התשתיות הקיימות והמתוכננות וכן מרכזים לאיסוף אשפה ומחזור, מיקום ברזי שריפה, גידור ושילוט. בתכנית יסומנו דרכים ושבילים והקצאת חניות עפ"י התקן. תכנית הבינוי תהווה מסגרת למתן היתרי בניה. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה תכנית בינוי מנחה לאזורים המיועדים לפיתוח ולבניה חדשה שתאושר ע"י הועדה המקומית בכפוף, להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. כל בקשה להיתר בניה למבני תעשיה צריכה אישור הועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	שימושים
	<p>מיועד כשטח פתוח לא מבונה וכן שטח פתוח לצורך יצירת חייץ בין פעילויות שכנות. בשטח זה תותרנה עבודות פיתוח, גינון ונטיעות והסדרתן של פינות אשפה מחזור וגזם. תותר העברת תשתיות ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת, התוויית שבילים, דרכים ומקומות חניה, הצבת מתקני גן ושעשועים לילדים, ריהוט גן, מתקני הצללה, מתקנים הנדסיים ומקלטים.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. לקטעים באזורי הקהילה תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב.</p>
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	<p>מיועד כשטח פתוח לא מבונה. בשטח זה תותרנה עבודות פיתוח, גינון ונטיעות והסדרתן של פינות אשפה מחזור וגזם. תותר העברת תשתיות ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת, התוויית שבילים, דרכים ומקומות חניה, הצבת מתקני גן ושעשועים לילדים, ריהוט גן, מתקני הצללה, מתקנים הנדסיים ומקלטים.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. לקטעים באזורי הקהילה תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב.</p>

	4.10	אירוח כפרי
	4.10.1	שימושים
<p>שטח זה ישמש לאכסון תיירותי כפרי. סיווגו ורמתו של מתקן האכסון יקבעו לעת מימוש, בהתאם להנחיות תכנית זו ובכפוף לתקנים הפיסיים של משרד התיירות, באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה. בשטח זה יותר אכסון תיירותי, שרותי מזון והסעדה, קיום כנסים ואירועים, מתקנים טיפוליים, מתקני נופש ומשחק, מתקני הצללה, משרדים וקבלה, מתקני מיגון בכפוף להוראות פיקוד העורף, וכל המבנים והשימושים הנדרשים להפעלה תקינה של אזור התיירות. בשטח זה יותרו גינון ונטיעות, עבודות פיתוח, התווית שבילים דרכים וחניות ומעבר תשתיות.</p>	4.10.2	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי לבניה חדשה בשטח המיועד לאירוח כפרי, הינו הכנת תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הוועדה המקומית לת"ב. התכנית הבינוי תכלול: קביעת שימוש מבנים, תכנית פיתוח השטח, קביעת מקומות חניה, מיקום ריכוז אשפה, סימון תשתיות ואופן התחבורתן עם מערכות הישוב. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>	ב	בנין לשימור
<p>על מבנה המסומן לשימור מכח תכנית זו בתא שטח מס' 240 יחולו הוראות מבנים לשימור המפורטות בהוראות תכנית זו.</p>	ג	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוות דעת מומחה לנגישות ובהתאם לתקנות העדכניות.</p>	ד	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
<p>על האכסון המלונאי לעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח, בכל עת ולפרקי זמן קצובים. על האכסון המלונאי להיות בבעלות גורם אחד בלבד עפ"י התנאים המפורטים בסעיף 5.1 לתמ"א 1/12. תנאי למתן היתר בניה, הינו התאמה לתקנים פיסיים של משרד התיירות.</p>	4.11	ספורט ונופש
	4.11.1	שימושים
<p>אזור המשמש למבני ומתקני ספורט ונופש וכל הדרוש להפעלתו התקינה לרבות: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולמות ספורט, בריכת שחיה, בריכות נוי, מתקני משחק, מתקני הצללה, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש. בשטח זה תותר התווית שבילים דרכים וחניות, העברת קווי תשתיות, גינון ונטיעות, פיתוח קרקע, תיעול, ניקוז ותימוך. ביעוד זה יותרו שימושי מסחר ובלבד שהיקף הסחר בתחום הישוב לא יעלה על 1,000 מ"ר.</p>	4.11.2	הוראות
	א	בינוי ו/או פיתוח
<p>העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות במצב הקיים על מנת</p>		

<p>4.11 ספורט ונופש</p>	<p>4.11</p>
<p>למנוע פגיעה בסביבה. לשטחים המיועדים לפיתוח תוכן תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי, יצוינו דרכי גישה, מדרכות ומקומות החניה.</p>	
<p>ב סידורים לאנשים עם מוגבלויות לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.</p>	
<p>4.12 קרקע חקלאית</p>	<p>4.12</p>
<p>4.12.1 שימושים</p>	<p>4.12.1</p>
<p>כל פעילות ביעוד קרקע זה תהיה בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ובכפוף להוראות תכנית ג/21904</p>	
<p>4.12.2 הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>4.13 דרך מאושרת</p>	<p>4.13</p>
<p>4.13.1 שימושים</p>	<p>4.13.1</p>
<p>שטח המיועד לדרך כמשמעותה בחוק, אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה. בשטח זה תותר התווית כבישים, מדרכות, שבילים וחניות, כמו כן, העברת תשתיות, ניקוז, תיעול ותימוך, הצבת מתקני תאורה, שילוט, גידור, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות. בתכנון מפורט לרצועת הדרכים ניתן יהיה לסלול אותן כדרכים משולבות באישור הרשות המקומית.</p>	
<p>4.13.2 הוראות</p>	<p>4.13.2</p>
<p>א שמירה על עצים בוגרים שדרות לשימור: דרכים הכוללות שדרות המיועדות לשימור כלולות בתאי השטח המפורטים בטבלה 3.1 בתקנון זה, ובהתאם לתיחום הנחיות מיוחדות כמסומן בתשריט התכנית. בדרכים בהן קיימות שדרות לשימור תוגש תכנית המבטיחה את מניעת הפגיעה בעצים בוגרים קיימים וזאת בהתאם להוראות השימור בתכנית זו.</p>	
<p>4.14 דרך מוצעת</p>	<p>4.14</p>
<p>4.14.1 שימושים</p>	<p>4.14.1</p>
<p>שטח המיועד לדרך כמשמעותה בחוק, אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה. בשטח זה תותר התווית כבישים, מדרכות, שבילים וחניות, כמו כן, העברת תשתיות, ניקוז, תיעול ותימוך, הצבת מתקני תאורה, שילוט, גידור, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות. בתכנון מפורט לרצועת הדרכים ניתן יהיה לסלול אותן כדרכים משולבות באישור הרשות המקומית.</p>	
<p>4.14.2 הוראות</p>	<p>4.14.2</p>
<p>א שמירה על עצים בוגרים שדרות לשימור:</p>	



	4.14	<p>דרך מוצעת</p> <p>דרכים הכוללות שדרות המיועדות לשימור כלולות בתאי השטח המפורטים בטבלה 3.1 בתקנון זה, ובהתאם לתיחום הנחיות מיוחדות כמסומן בתשריט התכנית. בדרכים בהן קיימות שדרות לשימור תוגש תכנית המבטיחה את מניעת הפגיעה בעצים בוגרים קיימים וזאת בהתאם להוראות השימור בתכנית זו.</p>
	4.15	<p>דרך משולבת</p>
	4.15.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לדרך/רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך משולבת פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. בתוואי הדרך המשולבת תותר הנחת עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, ביוב, תקשורת וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות וגינון.</p>
	4.15.2	<p>הוראות</p>
	א	<p>שמירה על עצים בוגרים שדרות לשימור:</p> <p>דרכים הכוללות שדרות המיועדות לשימור כלולות בתאי השטח המפורטים בטבלה 3.1 בתקנון זה, ובהתאם לתיחום הנחיות מיוחדות כמסומן בתשריט התכנית. בדרכים בהן קיימות שדרות לשימור תוגש תכנית המבטיחה את מניעת הפגיעה בעצים בוגרים קיימים וזאת התאם להוראות השימור בתכנית זו.</p>
	4.16	<p>שביל</p>
	4.16.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש לשביל מעבר ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' המיועד לגישה רגלית ורכב חירום. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת, למעט סלילתו ואחזקתו של השביל. יותר להניח בתוואי השביל מתקני תשתית לרבות: קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכיוצ"ב. בתחום השביל תותרנה עבודות ניקוז, תיעול, תימוך, גינון ונטיעות והצבת עמודי תאורה וספסלי ישיבה ובלבד שרוחבו המנימאלי של המעבר לא יפחת מ-3 מ'.</p>
	4.16.2	<p>הוראות</p>
	4.17	<p>חניון</p>
	4.17.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לחניית רכב מכל סוג במשולב עם גינון ונטיעות. בשטח זה תותרנה התווית שבילים, עבודות פיתוח והסדרתן של פינות אשפה מחזור וגזם. תותר העברת תשתיות ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת. בשטח זה תאסר כל בניה, למעט סככות צל.</p>
	4.17.2	<p>הוראות</p>
	א	<p>תשתיות</p> <p>לעת מימוש התכנית או קטע ממנה, תוגש תכנית תשתיות כבישים וחניונים לאישור הועדה המקומית לתו"ב בתכנית יסומנו חניות בהתייחס לנספח התנועה לתכנית זו, נטיעות וגינון ברצועות המיועדות לכך ומיקום סככות צל ככל שנדרשות. החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע בנספח התנועה</p>

4.17	חניון
	לתכנית זו.
ב	<p>שמירה על עצים בוגרים שדרות לשימור: דרכים הכוללות שדרות המיועדות לשימור כלולות בתאי השטח המפורטים בטבלה 3.1 בתקנון זה, ובהתאם לתיחום הנחיות מיוחדות כמסומן בתשריט התכנית. בדרכים בהן קיימות שדרות לשימור תוגש תכנית המבטיחה את מניעת הפגיעה בעצים בוגרים קיימים וזאת התאם להוראות השימור בתכנית זו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת							קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
					עיקרי	שרות									
מגורים אי'		20	300	(1) 180	(1) 40	(1) 220	40	4	8.5 (2)	2	3	3	3	3	
מגורים אי'		34 - 21	300	(1) 180	(1) 40	(1) 220	40	191	8.5	2	3	3	(3) 3	3	
מגורים אי'	מגורים בישוב כפרי	36 - 35		(1) 50	(1) 5	(1) 55	40	(4) 45	8.5	2	3	3	3	3	
מגורים אי'		48 - 37	300	(1) 180	(1) 40	(1) 220	40	47	8.5	2	3	3	(5) 3	3	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	256, 255, 258	500	13.5%	2.5%	7030	40		10	2	3	3	3	3	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	256, 255, 258	300	(1) 180	(1) 40	(1) 220	40	38	8.5	2	3	3	3	3	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים בישוב כפרי	256, 255, 258		(1) 50	(1) 5	(1) 55	40	(4) 55	8.5	2	3	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		173 - 165	500	35%	10%	13811	45		15	2	3	3	3	3	
ספורט ונופש		206 - 205	500	15%	5%	3732	20		12	2	3	3	3	3	
שטח פרטי פתוח		412 - 401	300		150	(6) 150			4.5	1	3	3	3	3	
שטח ציבורי פתוח		218 - 211, 226 - 220	300		150	(6) 150			4.5	1	3	3	3	3	
תעשייה		197 - 195	500	50%	10%	41752	60		15 (7)	2	3	3	3	5	
אירוח כפרי		240	500	30%	5%	5285	35	(8) 60	10	2	3	3	3	3	
מבני משק		192 - 190	500	50%	10%	138397	60		14 (7)		3	3	3	3	
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	282, 281	500	20%	5%	2555	25		10	2	3	3	3	3	
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	282, 281	500	20%	5%	2555	25		10	2	3	3	3	3	

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי								
3	3	3	3	2 (9)	12			50	684	5%	45%	500	284, 283	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2 (9)	12			50	684	5%	45%	500	284, 283	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2 (9)	12			30	1068	5%	25%	500	285	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2 (9)	12			30	1068	5%	25%	500	285	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10			50	435	5%	45%	250	286	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10			50	435	5%	45%	250	286	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- * הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מותחת למפלס הכניסה ובלבד שסי"כ זכויות הבניה ישמרו.
- * גובה מבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.
- * באזור המגורים יתאפשר קו בנין צידי 0 למבנים צמודים בשני מגרשים שכנים ובלבד שהצמדת המבנים במגרשים סמוכים תעשה מצד אחד בלבד של המגרש, ובכפוף להגשת בקשה משותפת להצמדה בשני המגרשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ליחידה.
- (2) בנייה מעל גובה 8.5 מ' - תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.
- (3) במבנים צמודים במגרשים שכנים יותר קו בנין 0 בהסכמת השכן. יותר קו בנין 0 למבנה תשתיות.



(4) יחידות דיור קטנות.

(5) במבנים צמודים במגרשים שכנים יותר קו בנין 0 בהסכמת השכן.

(6) תוספת על הקיים.

(7) גובה מקסימאלי אינו כולל מגדלים וסילוסים.

(8) יחידות אירוח.

(9) בנוסף לקומת מרתף קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מערכת קווי המים בישוב תשודרג ע"פ תכנית מפורטת שתאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

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

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח פתרון אזורי לריכוזי אשפה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2**איכות הסביבה**

1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
2. מבני לולים, רפתות, דיירים, וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מיריביים לאותה עת על-מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.

6.3**דרכים וחניות**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

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. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

6.4

חשמל

ג. 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:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	5.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל 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 חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6

חלוקה ו/או רישום

חלוקה:
תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התנ"ב.
רישום:
בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	6.7
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יחכרו, בכפוף לכל דין.	
6.8 מבנים קיימים	6.8
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות הקודמות לתכנית זו ומבנים אשר נבנו לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.9 ניהול מי נגר	6.9
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>בעת פילוס המגרשים וביצוע חפירה ומילוי, יש לדאוג כי לא תיווצרנה מלכודות בתחום החפור ללא מוצא לניקוז. יש לנתב את זרימה הנגר העילי בתחום השטח המבונה אל מחוץ לקיבוץ, על מנת להבטיח מניעת חדירת מים למבנים.</p>	
6.10 היטל השבחה	6.10
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.11
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
6.12 פיקוד העורף	6.12
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית ללא אישור מפקדת העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.13 שרותי כבאות	6.13
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
6.14 שימור	6.14
<p>כללי:</p> <p>גבול מתחם השימור בתכנית זו מבוסס על מרקם הישוב ההיסטורי ועל מבנים אשר נשתמרו מתקופת ראשית הקיבוץ ואשר הוגדרו בתכנית.</p> <p>על מבנים שלא הוגדרו כמבנים לשימור לא יחולו הוראות אלו:</p> <p>הוראות למתחם שימור:</p> <p>1. שטח התכנית המסומן כמתחם לשימור, הינו שטח אשר בו נכללים אתרים לשימור, ובכלל זה: מכלולים, מבנים, מתקנים, ערכי נוף ו/או פיתוח, עצים, צמחייה וכו'.</p>	

2. תנאי למתן היתר בניה עבור עבודות בניה (לרבות כל עבודת חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) בתחום מתחם לשימור יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם ו/או לתת-המתחם הרלוונטי הכולל את המבנה וסביבתו.

החלוקה לתת-מתחמים תוגדר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור, בעל הסמכה מתאימה לנושא זה ועם ועדת השימור של הרשות.

3. תכנית הבינוי והפיתוח לעיל תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי, מהם מאפייניו האדריכליים והנופיים של המתחם ו/או תת-המתחם, ותציג באופן סכמטי, את אופן מימוש כלל הזכויות בשטחו. לרבות, אופן שימור מאפייניו האדריכליים והנופיים (כגון: מיקום המבנים, כיוון הפניית המבנים והכניסות, היחס לטופוגרפיה, התכסית המירבית, חתכים אופייניים, חלוקה לנפחים, מפלס 0.00, גבהים מירביים, סוג הגגות, חומרי הגמר, התרת גידור ואופיו, פרטי פיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך, קביעת אזורי חייץ וכו').

4. תכנית הבינוי והפיתוח למתחם ו/או לתת המתחם תאושר ע"י הוועדה המקומית לתו"ב, לאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור, בעל הסמכה מתאימה בנושא זה, עם ועדת השימור של הרשות ועם המועצה לשימור אתרי מורשת.

5. תנאי למתן היתר בניה עבור כל עבודת בניה בתחום מתחם לשימור יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם ו/או לתת המתחם.

הוראות למתחם נופי לשימור:

1. שטח התכנית המסומן כמתחם נופי לשימור, הוא שטח בו נכללים אתרי שימור בעלי ערך נופי לשימור, ובכלל זה: מכלולי נוף, פיתוח נופי, עצים, צמחיה או כל אלמנט נופי אחר.

2. תנאי להיתר בניה עבור עבודות בניה (לרבות כל עבודות פיתוח או חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) בתחום מתחם נופי לשימור יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח.

3. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה מחייבת, תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי ורשימת עצים, מהם מאפייניו הנופיים (כגון: חתכים אופייניים, גבהי פיתוח, פרטי פיתוח, חומרי גמר, עצים לשימור, חתכי דרך וכו').

4. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י הוועדה המקומית לתו"ב, לאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה לנושא זה, עם ועדת השימור של הרשות ועם המועצה לשימור אתרי מורשת.

5. תנאי למתן היתרי בניה עבור כל עבודת בניה בתחום מתחם נופי לשימור, יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם.

6. לא יינתן היתר לעקירת עצים המסומנים לשימור ו/או לשינוי מהותי בפני הקרקע הקיימת אלא באישור הוועדה המקומית לתו"ב ולאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה לנושא זה ועם ועדת השימור של הרשות.

הוראות למבנה לשימור:

1. תנאי להיתר בניה (לרבות עבודת חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) למבנה המסומן לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י ועדת השימור של הרשות לאחר שזו התייעצה עם המועצה לשימור אתרי מורשת.

2. בתיק התיעוד של המבנה תקבע דרגת השימור של המבנה, לרבות אופן האפשרות או אי האפשרות לתוספות בנייה ושינויים חיצוניים או פנימיים.

3. לא תותר הריסת מבנה המיועד לשימור, או חלקים ממנו, למעט הריסת תוספות בלתי אותנטיות - בהתאם למסקנות תיק התיעוד של המבנה.

6.14

שימור

4. במבנה לשימור מחמיר לא יותר שינוי בצורתו החיצונית ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות התכנון הפנימי, חומרי הבניה, הפתחים, פרטי הבנין וכו'.
5. תנאי להיתר בניה עבור מבנה לשימור או מבנה לשימור מחמיר ו/או מבנה המחובר אליהם, יהיה אישור ועדת השימור של הרשות לאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה בנושא זה ועם המועצה לשימור אתרי מורשת. לחלופין, אישור ע"י ועדת משנה לשימור שתוקם ע"י הועדה המקומית.
6. ועדת משנה לשימור שתוקם ליד הועדה המקומית תכלול 4 חברים להלן:
- מהנדס הועדה המקומית
 - יועץ שימור בעל הסמכה בשימור
 - נציג ציבור מטעם הקיבוץ
 - נציג המועצה לשימור אתרי מורשת.
7. במבנה לשימור יותרו השימושים בהתאם למוגדר בתכלית היעוד בו נמצא המבנה. בנוסף, יתאפשר השימוש המקורי אליו יועד המבנה. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב ובתיאום עם המועצה לשימור אתרי מורשת.

6.15

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.

6.16

שמירה על עצים בוגרים

- הוראות בנוגע לעצים המוגדרים בנספח שמירה על עצים בוגרים כעצים לשימור:
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בבקשה להיתרי בנייה בקרבת עץ המיועד לשימור יסומן מיקום העץ ונוף צמרתו ותובטח שמירת מרחק מבניה כהגנה לשורשיו, גזעו, ענפיו וצמרתו,
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- הוראות בנוגע לעצים המסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים להעתקה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

6.16

שמירה על עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים המסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח 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.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.17

הריסות ופינויים

הריסה:

מבנה המסומן בתשריט התכנית בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. תנאי לקבלת היתר בניה או חפירה במגרש הכולל מבנה להריסה הינו ביצוע הריסה בפועל בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובתיאום עימה.

טיפול בפסולת בנין ועודפי עפר:

פסולת בנין ועודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי להיתר בניה הינו אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.

6.18

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

תאורה:

יש להימנע מתאורה לכיוון השטחים הפתוחים בהיקף התכנית - באזור הצפון-מזרחי של הישוב. גינן:

יש להימנע מהפצה של צמחים פולשים ומתפרצים לכיוון השטחים הפתוחים בהיקף התכנית, בהתאם לחו"ד רט"ג.

6.19

תנאים למתן היתרי בניה

א. לא ייתנו היתרי בניה לבתי מגורים מכוח תכנית זו בתום שלוש שנים ממועד אישורה, אלא לאחר שיבוצע בפועל פתרון הקצה לסילוק שפכי קיבוץ עין חרוד מאוחד (שדרוג והרחבה של מטי"ש "בית שאן") בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ב. לא ייתנו היתרי בניה למבנים חדשים מכוח תכנית זו, אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:

- הסדרת פתרון תכנוני (כולל לוח זמנים לביצוע) לטיפול בכל שפכי הרפת של הקיבוץ בתיאום עם המשרד להגנ"ס ומשרד הבריאות.
- עמידה בלוח זמנים לשדרוג קו ביוב בישוב בהתאם למפורט בנספח המים והביוב לתכנית זו.
- אישור בקשת בניה לתשתיות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.
- שדרוג בריכות מי השתייה כך שתעמודנה בדרישות משרד הבריאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התכנית ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית לתו"ב.	
1	ביצוע התחברות לדרך אזורית מס' 717	הסטת הדרך האזורית בהתאם לתמ"א 3 שינוי 11ג'

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה





פירוט אזור המגורים ע"פ מתחמים

הערות	סה"כ יח"ד קטנות	צפיפות (יח"ד/דונם) הערה (3)	סה"כ יח"ד במתחם הערה (2)	מס' יח"ד		שטח מתחם (מ"ר)		תא שטח	מס' מתחם
				לא מבונה (תוספת)	מבונה (קיים)	נטו הערה (1)	ברוטו מגורים בלבד		
		2.0	12		12	6.00	8.35	32	01
		2.0	11	2	9	5.50	5.57	27	02
		2.72	20		20	7.35	7.35	24	03
יח' קטנות לא לשיוך	24	2.0	20	4	16	10.00	18.12	34,35	04
		2.0	11		11	5.50	7.15	21	05
		2.0	12	2	10	6.00	6.30	22	06
		2.0	12		12	6.00	5.93	28	07
		2.0	18		18	9.00	9.78	26,30	08
יח' קטנות לא לשיוך	21	-	-			-	4.56	36	09
		2.0	18		18	9.00	12.80	25	10
		2.0	23		23	11.50	15.86	33	11
		2.0	26	4	22	13.00	14.16	20,29	12
		2.0	4		4	2.00	3.95	31	13
		2.0	8	2	6	4.00	4.93	23	14
יח' קטנות לא לשיוך	55	-	-	-	-	-	7.08	255	15
תוספת יח"ד		2.20	6	6		2.73	2.73	38,39	16
תוספת יח"ד		2.0	3	3		1.50	1.78	37	17
תוספת יח"ד		2.51	4	4		1.59	1.59	41	18
תוספת יח"ד		2.22	4	4		1.80	1.80	40	19
תוספת יח"ד		2.23	6	6		2.69	2.69	42	20
תוספת יח"ד		2.0	4	4		2.00	3.57	46,47	21
תוספת יח"ד		2.75	20	20		7.28	7.28	43,44,45,48	22
תוספת יח"ד (ביעוד מגורים ומבני ציבור)		2.0	18	18		9.00	16.04	258	23
תוספת יח"ד (ביעוד מגורים ומבני ציבור)		2.0	20	20		10.00	20.82	256	24
	100	2.11	280	99	181	סה"כ			

הערות:

- שטח הקרקע ברוטו בתחום יעוד מגורים, המאפשר חלוקה למגרשים בהפחתת עד 35% לטובת שבילים, דרכים ושטחים פתוחים מוגנים, ובהפחתת השטח היחסי אשר אינו מיועד למגורים ביעוד משולב "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור".
- מספרן הסופי של יח"ד בכל מתחם ייקבע בתכנית בינוי בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב ובלבד שישמר מספרן הכולל של יח"ד המאושרות בתכנית.
- צפיפות ממוצעת המחושבת עפ"י מס' יח"ד בשטח נטו למגורים.

