

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0706572

תכנית מתאר מרום גולן - ג/21529



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גולן  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

1. במסגרת תכנון הקיבוץ על מרכיביו השונים, קיימות מספר רב של תכניות תקפות. חלקן תוכניות בסמכות ועדה מחוזית וחלקן עודכנו בסמכות ועדה מקומית.

2. התכנית שלהלן מאחדת את כל התכניות לתכנית אחת ולוקחת בחשבון את הצרכים האזוריים הקיימים בישוב מעצם מיקומו והשירותים הציבוריים שהוא נותן לישובי הסביבה, כגון: בית ספר יסודי/מתני"ס, ספרייה אזורית, שירותים לקשישים ושירותי בריאות שונים.

3. (בתכניות ג/12560 ו- ג/13585, מאושרות 345 יח"ד) בתכנית המוצעת:

\* באזור המגורים - 237 יח"ד במתחמים + 19 במגרשים.

\* באזור מגורים א' - 220 יח"ד.

סה"כ בכל הישוב 476 יח"ד ועוד 50 יח"ד קטנות.

4. במסגרת התכנון המחודש, הוסדרה הכניסה לישוב ונוספו עוד כ-15 דונם עבור מבני ציבור לחינוך, שיאפשרו הגדלה של השירותים הניתנים במסגרת בית הספר והמתני"ס.

5. שטחי מבני המשק הוחלפו בשטחי תיירות ותעסוקה כדי לאפשר פיתוח תעסוקה המתאימה לצביון הישוב וסביבתו.

6. תשתיות חשמל ומים המסומנות בתשריט תמ"מ 3/2 אינן קיימות בפועל בשטח התכנית, זאת לאחר תיאום עם חברת חשמל ומקורות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תכנית מתאר מרום גולן - ג/21529

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

219-0706572

שטח התכנית 1.2

950.740 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	גולן
קואורדינאטה X	272665
קואורדינאטה Y	782185

**1.5.2 תיאור מקום**

קיבוץ מרום גולן

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גולן - חלק מתחום הרשות: מרום גולן

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	מוסדר	חלק		52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

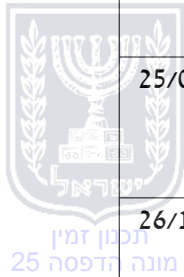
## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/1/35. הוראות תכנית תמ"א/1/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1 /35
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/4/34. הוראות תכנית תמ"א/4/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /ב/ 34
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/5/34. הוראות תכנית תמ"א/5/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 5 /ב/ 34
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/6/34. הוראות תכנית תמא/6/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 6 /ב/ 34
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/22. הוראות תכנית תמ"א/22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ/3/2. הוראות תכנית תמ"מ/3/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /2
19/09/2002	58	51140	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12560 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12560
21/06/2004	3181	5306	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/13585 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 13585

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גו/מק/12560/ 01/13858	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גו/מק/12560/01/13858 בתחומה של תכנית זו.	5417	3478	17/07/2005
גו/מק/12560/02	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גו/מק/12560/02 בתחומה של תכנית זו.	5634		28/02/2007
גו/מק/13585/02	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גו/מק/13585/02 בתחומה של תכנית זו.	6065	1978	22/02/2010
גו/מק/13585/63	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/13585/63 בתחומה של תכנית זו.	6793	5101	29/04/2014
ג/19539	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעות תכנית ג/19539 בתחומה של תכנית זו.	7272	7247	25/05/2016
ג/6540	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6540 בתחומה של תכנית זו.	3957	1291	26/12/1991

**הערה לטבלה:**

תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גו/מק/12560/03 בתחומה של תכנית זו.



## 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				גדי רובינשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		גדי רובינשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1000	1	18/12/2018	אברי קדמי קדמי	10: 34 24/02/2019	נספח תנועה - גיליון מס' 1	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1000	1	18/12/2018	אברי קדמי קדמי	10: 35 24/02/2019	נספח תנועה - גיליון מס' 2	לא
ניקוז	מנחה		21	01/12/2018	רפי הלוי	10: 40 24/02/2019	נספח הידרולוגי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	67	01/05/2013	גדי שלח	12: 00 28/02/2019	נספח נופי סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	20/04/2016	גדי שלח	18: 30 20/01/2019	תשריט סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	17	01/05/2016	גדי שלח	13: 28 24/02/2019	סקר עצים בוגרים	לא
תשתיות	מחייב		15	19/12/2018	מוטי שופמן	14: 59 14/02/2019	נספח תשתיות - מים וביוב (פרשה טכנית)	לא
תשתיות	מחייב	1: 1000	1	17/02/2019	מוטי שופמן	09: 18 18/02/2019	גיליון מס' 1: תכנית אתר מים	לא
תשתיות	מחייב	1: 2000		17/02/2019	מוטי שופמן	09: 19 18/02/2019	גיליון מס' 2: תכנית אתר כוללת (מים וביוב)	לא
תשתיות	מחייב	1: 1000	1	17/02/2019	מוטי שופמן	09: 20 18/02/2019	גיליון מס' 3: תכנית אתר ביוב	לא
תשתיות	מחייב	1: 1250	1	17/02/2019	מוטי שופמן	09: 21 18/02/2019	גיליון מס' 4: תנוחה כללית - שדרוג מערכת ביוב	לא
תשתיות	מחייב	1: 1250	1	17/02/2019	מוטי שופמן	09: 22 18/02/2019	גיליון מס' 5: תנוחה כללית - שדרוג מערכת המים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	21/02/2019	גדי רובינשטיין	13: 25 24/02/2019	תכנית מצב מאושר + תמ"אות, תמ"מ 3/2	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		ועדה מקומית גולן	קצרין	(1)		04-6969713	04-6961535	valtav@me golan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: וועדה מקומית גולן, ת.ד. 13 קצרין 12900.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558122		hilai@land.gov.il

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל ת.ד. 580

נצרת עילית.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדי רובינשטיין	36991	א.ב מתכננים	קרית שמונה	(1)		04-6950858	04-6951170	galil@abt.co. il
מהנדס	יועץ תחבורה	אברי קדמי קדמי	30797	קרני מהנדסים	חיפה	(2)		04-8244468		iris@karni- en.co.il
אדריכל	יועץ נופי	גד שלח	35152	גד שלח	עתלית	(3)		04-8107812		shelach10@b ezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הדרולוגיה וניקוז	יועץ	רפי הלוי	35152	נהרא-פשטיה	יעד	(4)		04-9909008		halevi.rafi@g mail.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	מוטי שופמן	37791	בלשה-ילון	חיפה	(5)		04-8603600		balasha@bj- is.com
מודד	מודד	יריב כסיף	954		נתניה	(6)		09-8653065		office@ofek- air.com

(1) כתובת: א.ב. מתכננים קרית שמונה ת.ד. 673.

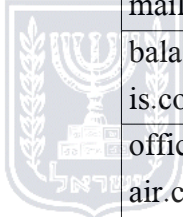
(2) כתובת: ד-ישראלי 46 חיפה, 34334.

(3) כתובת: הרקפת 10 עתלית.

(4) כתובת: יעד ד.נ. משגב 20155.

(5) כתובת: דרך העצמאות 31 חיפה.

(6) כתובת: א.ת.פולג נתניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנות	<p>מיועדות למגורים זמניים במבנים קיימים בלבד :</p> <p>הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות / נכסים בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ולמכירה.</p> <p>א. הן מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (תושבים, חברים או הורי חברים), ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להחכרה לגופים חיצוניים.</p> <p>ב. יח"ד קטנות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא יחשבו כיח"ד קטנות, ויספרו במניין סך יחידות הדיור בישוב.</p>

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 קיבוץ מרום גולן.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי יעודים, זכויות בניה, תכנית וקווי בניין.

2.2.2 ביטול אזור מבני המשק, מרכז מבקרים ומתקן הנדסי שאושרו בתוכנית ג/12560.

2.2.3 ארגון מחדש של מערכת הדרכים הפנימית והחניות, בהתאם להסדרת הכניסה והרחבת הישוב.

2.2.4 קביעת התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.

2.2.5 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.2.6 תוספת יח"ד מ-345 ל-476.

2.2.7 שינוי גובה המבנה המותר למגורים לפי תכנית ג/12560.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	34 - 41, 49 - 59, 122, 131, 132, 142
מגורים א'	1 - 33, 45 - 48, 60, 113 - 701, 723, 726, 728 - 764, 762, 799 - 801, 820 - 822, 825
תעסוקה	827 - 834, 840, 841
תעשיה	151, 155, 163, 849
מבנים ומוסדות ציבור	121, 123, 126, 135, 140, 800
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	120, 866
תיירות	148, 168
אטרקציה תיירותית	683
קרקע חקלאית	573, 574, 845
שטח ציבורי פתוח	125, 138, 139, 165, 166, 169 - 175, 563 - 570, 598, 645, 676, 839, 842, 843, 851
שטח פרטי פתוח	869 - 873
ספורט ונופש	147
פארק / גן ציבורי	865
דרך מאושרת	146, 147, 154, 164, 501 - 503, 545, 549, 664, 665, 691 - 693, 835
דרך מוצעת	542, 543, 553, 554, 556 - 561, 657, 668, 669, 680 - 682, 684, 685, 859, 860, 893, 894
דרך משולבת	133, 143, 144, 727
שביל	127, 128, 134, 152, 162, 233, 234, 562
חניון	129, 137, 141, 145, 150, 209, 211, 259, 261 - 263, 268
בית קברות	167
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	836, 837
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	264
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	124, 136, 646
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	855
יער טבעי לשימור	861

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	146, 164
גבול מתחם	דרך משולבת	133, 143, 144
גבול מתחם	חניון	129, 141, 211, 259, 261 - 263
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	135, 140
גבול מתחם	מגורים	122, 131, 132, 142
גבול מתחם	שביל	127, 128, 134

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	147
גבול מתחם	תיירות	148
גבול מתחם	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	136
דרך / מסילה לביטול	אטרקציה תיירותית	683
דרך / מסילה לביטול	בית קברות	167
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	693, 665, 664, 545
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	894, 669, 543, 542
דרך / מסילה לביטול	יער טבעי לשימור	861
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	866, 120
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	865
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	725
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	869, 839, 676, 175, 166, 165
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	855
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	502
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	894, 561 - 559
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	106 - 110, 704 - 709, 712 - 717,
		719 - 723, 726 - 728, 742
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	845, 574
הנחיות מיוחדות	שביל	562
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	598, 570, 568
להריסה	דרך מאושרת	549, 154
להריסה	שביל	152
להריסה	תיירות	168
להריסה	תעסוקה	155, 151
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	665
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	894, 893, 668
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	837, 836
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	805 - 808, 819, 820, 822
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	573
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	873, 851, 839, 564
קו חשמל מתח גבוה	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	855
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	869
קו מים 4" ומעלה	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	855

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.72	6,820	אירוח כפרי
0.37	3,500	בית קברות
0.44	4,160	דרך משולבת

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת/מאושרת	105,500	11.10
חניה/חניון	4,580	0.48
מבני משק	35,320	3.72
מבני ציבור	42,410	4.46
מגורים	72,320	7.61
מגורים א'	84,790	8.92
מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	9,580	1.01
מרכז מבקרים	11,400	1.20
מתקנים הנדסיים	7,600	0.80
ספורט ונופש	14,800	1.56
שביל	9,940	1.05
שטח חקלאי	424,575	44.66
שטח פרטי פתוח	3,740	0.39
שטח ציבורי פתוח	52,200	5.49
תיירות	30,900	3.25
תעסוקה	10,210	1.07
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור	7,840	0.83
תעשייה	8,580	0.90
<b>סה"כ</b>	<b>950,765</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	12,967.58	1.36
בית קברות	3,502.35	0.37
דרך מאושרת	92,764.54	9.76
דרך מוצעת	76,100.93	8
דרך משולבת	5,185.26	0.55
חניון	4,686.48	0.49
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	74,426.8	7.83
יער טבעי לשימור	7,893.58	0.83
מבנים ומוסדות ציבור	18,863.07	1.98
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	31,455.24	3.31
מגורים	69,527.73	7.31
מגורים א'	175,983.12	18.51
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	9,580.4	1.01
ספורט ונופש	3,194.57	0.34
פארק / גן ציבורי	19,406.33	2.04
קרקע חקלאית	15,429.75	1.62
שביל	19,387.36	2.04
שטח פרטי פתוח	3,741.96	0.39
שטח ציבורי פתוח	165,748.41	17.43
תיירות	41,253.93	4.34
תעסוקה	13,553.16	1.43

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.15	10,895.57	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
6.17	58,624.14	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
1.74	16,568.52	תעשייה
<b>100</b>	<b>950,740.79</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתאי שטח 122,131,132,142 (מתחמי מגורים מס' 7-1), יותרו השימושים הבאים : מגורים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים, שטחי חניה ומערכת סולארית.</p> <p>תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת ומתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה). תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> <p>ביחידות מגורים ששטחן למעלה מ-55 מ"ר יותר להקים - משרד, סדנה, קליניקה או סטודיו.</p> <p>לאחר אישור תשריטי חלוקה ניתן יהיה לאשר קונזולות בנויות בהיתר במעברים ציבוריים ביעוד מגורים.</p> <p>במתחמים 1,3 יותרו יחידות מגורים קטנות.</p> <p>בתאי שטח 41-34, 59-49 יותרו השימושים הבאים : מגורים, מחסנים ביתיים, חניות, מערכת סולארית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>ההוראות הבאות הינן לכל תאי השטח ביעוד זה :</p> <p>ההוראות שלהלן לא יחולו על יח"ד קטנות.</p> <p>למתחם שיחולק למגרשים תוכן תכנית חלוקה אשר תכלול גבולות מגרשים, שבילים, פתרונות חניה, מיקום המבנים, חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה תנאי למתן היתר בניה במתחם.</p> <p>מחסן : עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד.</p> <p>גדרות : אין לתחום את המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" - צמחיה בלבד. בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/ או בין מגרשים לבין שטחי ציבור/ כבישים/ שבילים, יעלה על 60 ס"מ, יידרשו מסלעות או קירות תומכים ומעקות בטיחות על פי תקן הבטיחות.</p> <p>מיכלי דלק וארובות : מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי, תנורים וארובות, יסומנו בבקשה להיתר בניה, בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים ויחויבו לעמוד בתקן. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p> <p>דודי שמש : בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור שיהיה חלק מהבניה להיתר.</p> <p>תותר התקנת מערכת סולארית על גגות הבתים בלבד ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>

4.1	מגורים
	<p>תעסוקה: השטח המוקצה לפעילות מקצועית ישמש 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).</p>
ב	<p><b>חניה</b> מיקום חניה יוגדר על פי תכנית פיתוח במסגרת היתר בניה. קירוי חניה בקו צידי אפס יותר בתנאי של הסכמת שכן. ניקוז מבנה חניה יהיה אל תחום המגרש.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p><b>שימושים</b> מגורים חד-משפחתיים, לרבות סככה לחניה פרטית, מחסנים ביתיים, מערכת סולארית ומתקני חצר. ביחידת המגורים ובחלק ממנה יותר להקים משרד, סדנא, גלריה, קליניקה או סטודיו. ותור העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת בתחום קו הבניין של המגרש.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b> מחסן: עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד. גדרות: אין לתחום את המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" - צמחיה בלבד. בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/ או בין מגרשים לבין שטחי ציבור/ כבישים/ שבילים, יעלה על 60 ס"מ, יידרשו מסלעות או קירות תומכים ומעקות בטיחות על פי תקן הבטיחות. במגרשים 1-33,45-48,60-113 יחולו ההוראות הבאות בהתאם לתכנית ג/12560: גדרות וקירות בנויים תחומים, יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהוו חלק מהתכנית להיתר. מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי, תנורים וארובות, יסומנו בבקשה להיתר בניה, בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים ויחויבו לעמוד בתקן. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית. דודי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור, שיהיה חלק מהבניה להיתר. ותור התקנת מערכת סולארית על גגות הבתים בלבד ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>



4.2	מגורים א'
	<p>תעסוקה: השטח המוקצה לפעילות מקצועית יישמש 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).</p> <p>לא תתאפשר בניה לתעסוקה ללא הימצאות בית המגורים במגרש או בנייה בו-זמנית של בית המגורים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* מיקום חניה יוגדר על פי תכנית פיתוח במסגרת היתר בניה.</li> <li>* חומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה.</li> <li>* יותר להקים מבנים לקירוי החניות בתחומי המגרשים בלבד ולא בחניות הציבוריות.</li> <li>* קירוי חניה בקו צידי אפס יותר בתנאי של הסכמת שכן.</li> <li>* ניקוז מבנה חניה יהיה אל תחום המגרש.</li> </ul>
4.3	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח זה יישמש למגורים או למבני ציבור או לתעסוקה.</p> <p>השימושים שיתרו במבני מגורים הינם על פי סעיף 4.1.1 שלעיל.</p> <p>במבנים המיועדים לצרכי ציבור ותעסוקה יותרו משרדי קהילה, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית כגון: סדנאות, עסקים קטנים, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה.</p> <p>ותור העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מערכות סולאריות, הקמת מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה) ומתקן שאיבה לביוב על פי תקן. הכל לשביעות הוועדה המקומית.</p> <p>יותר יחידות מגורים קטנות.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הוראות למבני המגורים:</p> <p>מחסן: עבור כל יחיד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד.</p> <p>גדרות: אין לתחום את המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" - צמחיה בלבד. בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/ או בין מגרשים לבין שטחי ציבור/ כבישים/ שבילים, יעלה על 60 ס"מ, יידרשו מסלעות או קירות תומכים ומעקות בטיחות על פי תקן הבטיחות.</p> <p>מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי, תנורים וארובות, יסומנו בבקשה להיתר בניה, בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים ויחויבו לעמוד בתקן. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p>

4.3	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>דודי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור, שיהיה חלק מהבניה להיתר.</p> <p>תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בלבד ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>הוראות למבני המגורים:</p> <p>מיקום חניה יוגדר על פי תכנית פיתוח במסגרת היתר בניה.</p> <p>חומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>יותר להקים מבנים לקירווי החניות בתחומי המגרשים בלבד ולא בחניות הציבוריות.</p> <p>קירווי חניה בקו צידי אפס יותר בתנאי של הסכמת שכן.</p> <p>ניקוז מבנה החניה יהיה אל תחום המגרש.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הגשת תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח מס' 264 שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>התכנית תכלול העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב ובין השימושים.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>משרדי קהילה, מוסדות דת, תרבות, רווחה ושירותי בריאות, סיעוד וצרכי קהילה כלליים, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב ומערכות סולאריות.</p> <p>תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת והקמת מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה ותחנת שאיבה על פי תקן).</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>לצורך מימוש וקיום התכליות המופיעות בס' 4.4.1 יותר לעשות שימוש במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ובתקנות.</p> <p>תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בלבד ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>לכל תא שטח ביעוד זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p> <p>בתכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את השימושים המותרים, וכן מבנים חדשים המוצעים באותו תא שטח.</p>



<p style="text-align: center;"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>משרדים, מבני חינוך ותרבות, בתי ספר ושירותים עבור הציבור הרחב וכן שירותים ציבוריים שנותנת המועצה האזורית, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב ומערכות סולאריות. תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת והקמת מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה ומתקן שאיבה לביוב) על פי תקן.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5.1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. לכל תא שטח בייעוד זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. בתכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים המוצעים באותו תא שטח.</p>	<p style="text-align: center;"><b>א</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בלבד ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ב</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>מבנים המיועדים לתעסוקה ולצורכי הציבור כמו: משרדי קהילה, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית כגון: סדנאות, עסקים קטנים, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב, חניה ומערכות סולאריות. תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת והקמת מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה ומתקן שאיבה לביוב על פי תקן) - הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6.1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. לכל תא שטח בייעוד זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p>	<p style="text-align: center;"><b>א</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בלבד ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ב</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7.1</b></p>

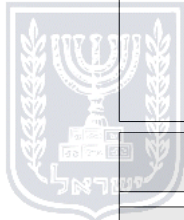


4.7	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
	<p>מבנים המיועדים לתעסוקה ולצורכי ציבור כמו: משרדי קהילה, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית כגון: סדנאות, עסקים קטנים, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב, חניה ומערכות סולאריות.</p> <p>יותר להקים מבנים ומתקנים הקשורים ו/ או דרושים להפעלת אתר אכסון ונופש מלונאי הכולל: יחידות נופש, שירותי מזון, מזנון והסעדה, מתקני נופש משחק וספורט, בריכות שחיה ואולמות אירועים.</p> <p>תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת והקמת מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה ומתקן שאיבה לביוב על פי תקן) - הכל לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. סקר קרקע היסטורי בשטח בו היו קיימים לולים.</p> <p>2. הגשת תכנית בינוי ופיתוח עקרונית לכלל תא שטח 855 שתאושר ע"י הוועדה המקומית ואשר תהווה בסיס לתכנון המפורט ולבקשות להיתרי בניה. התכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח, רשת הדרכים והשבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי, חומרי גמר וכל דבר נוסף שיידרש ע"י הוועדה המקומית ו/או כל גורם מקצועי מוסמך.</p> <p>3. מבנים ומתקנים הקשורים ו/או דרושים לאתר אכסון ונופש מלונאי, יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות באותה עת ובאישור משרד התיירות.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בלבד ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.8	תעסוקה
4.8.1	שימושים
	<p>מבנים המיועדים לשירותים אישיים וצריכה אישית כגון: סדנאות, עסקים קטנים, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב, חניה ומערכות סולאריות.</p> <p>תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת והקמת מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה ומתקן שאיבה לביוב על פי תקן) - הכל לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר הבניה הראשון בתאי השטח 151,155, 849 הינו פינוי מבני המשק הפועלים במקום.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 849 - סקר קרקע היסטורי בשטח בו היו קיימים לולים.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>לכל תא שטח ביעוד זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב ובין השימושים.</p>

4.8	תעסוקה
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בלבד ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.9	תעשיה
4.9.1	שימושים
	<p>מפעלי יצור, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, אולמות תצוגה ושירותים לתפעול מתקני התעשייה ומערכות סולאריות.</p> <p>תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת והקמת מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה ומתקן שאיבה לביוב על פי תקן) - הכל לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. בתא שטח 848 - סקר קרקע היסטורי בשטח בו היו קיימים לולים.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי לכל תאי השטח בייעוד תעשייה יחד ע"י הוועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>* השימושים יהיו בלתי מזהמים ולא יהוו מטרד לסביבה.</p> <p>* תהיה עמידה בדרישות ובתקנים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>* תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בלבד ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.10	תיירות
4.10.1	שימושים
	<p>מבנים ומתקנים הקשורים ו/ או דרושים להפעלת אתר אכסון ונופש הכולל; יחידות נופש, שירותי מזון, מזנון והסעדה, מתקני נופש משחק וספורט, בריכות שחיה, מתקני בריאות וספא ואולמות אירועים.</p> <p>תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מערכות סולאריות והקמת מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה ומתקן שאיבה לביוב על פי תקן), הכל לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>ניהול מבקרים: בשטח התכנית יותרו שימושים הקשורים בניהול האתר והמבקרים בו, לרבות מתקני חניה, שילוט, דרכי גישה, שירותים ציבוריים ותאורה.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>לכל תא שטח בייעוד זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתהווה בסיס לתכנון מפורט ולבקשות להיתרי בניה.</p> <p>התכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח, רשת הדרכים והשבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי, חומרי גמר וכל דבר נוסף שיידרש ע"י הוועדה המקומית ו/ או כל גורם מקצועי מוסמך.</p>

	<b>4.10</b>	<b>תיירות</b>
<p>מבנים ומתקנים הקשורים ו/ או דרושים לאתר אכסון ונופש יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות העדכניים באותה עת ובאישור משרד התיירות.</p>		
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בלבד ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	ב	
	<b>4.11</b>	<b>אטרקציה תיירותית</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים ומתקנים הקשורים ו/או דרושים להפעלת אטרקציה תיירותית, על פי הנחיות משרד התיירות כמו: מתקני משחק, שירותי מזון, מזנון והסעדה, מתקני נופש משחק וספורט, בריכות נוי, משק חי, מערכות סולאריות.</p> <p>תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת והקמת מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה ומתקן שאיבה לביוב על פי תקן) - הכל לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p>	4.11.1	
	4.11.2	<b>הוראות</b>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>התכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח, רשת הדרכים והשבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי, חומרי גמר וכל דבר נוסף שיידרש ע"י הוועדה המקומית ו/או כל גורם מקצועי מוסמך.</p>	א	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בלבד ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	ב	
	<b>4.12</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מבני ומתקני ספורט ונופש הכוללים: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון, וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש, מערכות סולאריות.</p> <p>תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל, תקשורת והקמת מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה ומתקן שאיבה לביוב על פי תקן).</p>	4.12.1	
	4.12.2	<b>הוראות</b>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בלבד ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	א	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח, רשת הדרכים והשבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי, חומרי גמר וכל דבר נוסף שיידרש ע"י הוועדה המקומית ו/ או כל גורם מקצועי מוסמך.</p> <p>מבני ומתקני הספורט יגודרו ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.</p>	ב	

<b>4.13</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, חורשות, שטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו, דרכי מעבר ציבוריות. ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות ציבוריות, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי, מתקני נופש ואמצעי מיגון ציבוריים. תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, חדרי חשמל והקמת מתקנים הנדסיים עבור חדר טרנספורמציה ומתקן שאיבה לביוב על פי תקן - הכל לשביעות רצון הוועדה המקומית.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> לא תותר כל בניה למעט המפורט בסעי' 4.13.1 לעיל.
<b>4.14</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו, דרכי מעבר ציבוריות. לא תותר בניה, למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת והקמת מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה ומתקן שאיבה לביוב על פי תקן) - הכל לשביעות רצון הוועדה המקומית. תותר העברת דרך ביטחון.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.15</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, חורשות ושטחים פתוחים לרווחת התושבים ולדרכי מעבר פרטיות. לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי, מתקני נופש. תותר העברת קווי תשתית, מים, ביוב, חשמל ותקשורת והקמת מתקנים הנדסיים (חדר טרנספורמציה ומתקן שאיבה לביוב על פי תקן) - הכל לשביעות רצון הוועדה המקומית.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.16</b>	<b>יער טבעי לשימור</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	יער טבעי לשימור. יותר פעולות הנדרשות לצורך שמירה ואחזקת השטח בלבד.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> יער טבעי לשימור שבו קיימים מיני צומח בעלי ערכיות גבוהה וביניהם חורש, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעי אחרות. היער יותר במצבו הטבעי, ללא התערבות חיצונית, לצורך השמירה על סגולותיו ומאפייניו.
<b>4.17</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עבור התווית מערכת הביטחון של הישוב, העברת קווי תשתית, לרבות שבילים, דרכים,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>4.17</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
	גינון ונטיעות.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> שטח זה לא ישמש כשטח לגידולים חקלאיים.
<b>4.18</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש לקבורה ומתקני שירות קשורים לבית הקברות.
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה בשטח בית העלמין יהיה עמידה בכל התנאים המפורטים בתמ"א 19 על שינוייה.
ב	<b>תשתיות</b> העברת קווי התשתית תעשה ללא פגיעה בקברים ובכל השימושים הקיימים על פי הנחיות תמ"א 19 על שינוייה.
<b>4.19</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b> כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניות, קווי תשתית, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> לא תותר כל בניה או שימוש בשטח המיועד בתכנית זו לדרך, פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. יותר להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, להקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
<b>4.20</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b> כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניות, קווי תשתית, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.20.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> לא תותר כל בניה או שימוש בשטח המיועד בתכנית זו לדרך, פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. יותר להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, להקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים



<b>4.20</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	בדרך ציבורית.
<b>4.21</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.21.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך פנימית עבור רכב שירות, רכבים פרטיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>4.21.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשתיות</b>
	לא תותר כל בניה או שימוש בשטח המיועד בתכנית זו לדרך, פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. יותר להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, להקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות והכל באישור מהנדס הועדה המקומית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
<b>4.22</b>	<b>שביל</b>
<b>4.22.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר ואמצעי גישה לטובת כלל הציבור. תותר העברת קווי תשתית, סלילת שבילים להולכי רגל, מעבר רכב תפעולי ורכב חירום והצלה.
<b>4.22.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	במעברים הציבוריים לא תותר תנועה של רכב מוטורי, לרבות אופנועים, טרקטורים וטרקטורונים למיניהם.
<b>4.23</b>	<b>חניון</b>
<b>4.23.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניית כלי רכב, העברת קווי תשתית.
<b>4.23.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה.
<b>4.24</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.24.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים ביעוד זה הינם על פי תכנית מאושרת ג/12560.
<b>4.24.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות מתאריות</b>
	ההוראות ביעוד זה הינן על פי תכנית מאושרת ג/12560.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (%) מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת							
										שטחי סה"כ בניה	עיקרי שרות						
(6)	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9	1.5	(3) 27	85	(2) 200	40	(1) 160	300	מתחם 1	122		מגורים
(6)	(5) 2	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9	1.5	(8) 44	75	(7) 200	40	(1) 160	300	מתחם 2	131		מגורים
(6)	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9	1.5	(10) 56	57	(9) 200	40	(1) 160	300	מתחם 3	132		מגורים
(6)	(5) 2	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9	1.5	(12) 95	75	(11) 200	40	(1) 160	300	מתחמים 4-7	142		מגורים
(6)	3	3	3	1	2	(4) 9	1	1	(13) 200	200	40	(1) 160	800		,41 - 34 59 - 49		מגורים
3	3	3	3	1	2	(4) 9	1.5	1	(13) 200	250	50	(14) 200	600		,723 - 701 - 728 ,726 - 764 ,762 - 801 ,799 - 822 ,820 - 827 ,825 - 840 ,834 841		מגורים א'
5	(17) 3	(17) 3	(17) 3		(16) 2	9	(15) 1	1	(13) 200	250	50	(14) 200	900		45 ,33 - 1 - 60 ,48 - 113		מגורים א'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 12	1.5	(19) 15	(13) 200	(18) 250	50	(14) 200	500		264		מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	2	(4) 9			40	2600	500	2100	500		264		מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	2	12			40	1136	136	1000	500		264		מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	1	2	15			35	70%	10%	60%	1000		,123 ,121 ,135 ,126 800 ,140		מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
											סה"כ שטחי בניה	עיקרי		שרות				
5	3	3	3	1	2	12			35	70%	10%	60%	1000		866,120		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
5	3	3	3	1	2	12			40	2623	498	2125	1000		1,136,124 646	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	3	1	2	12			40	1150	150	1000	1000		1,136,124 646	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	3	1	2	12			30	1250	250	1000	500		855	תעסוקה	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	
5	3	3	3	1	2	12			30	550	50	500	500		855	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	
5	3	3	3	1	2	12		(20) 130	30	11000	2300	8700	450		855	תיירות	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	
5	3	3	3	1	2	12			37	7000	1875	5125	1000		1,155,151 849,163		תעסוקה	
5	3	3	3	1	2	15			100	7900	1400	6500	450		1,847,153 848		תעשייה	
5	3	3	3	1	2	10		(20) 120	30	9000	1500	7500	450		168,148		תיירות	
5	3	3	3	1	2	8			20	750	500	250	1000		683		אטרקציה תיירותית	
5	3	3	3	1	2	12			35	3250	750	2500	450		865		ספורט ונופש	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
											סה"כ שטחי בניה						עיקרי
5	3	0	0		1	6				(21) 150	150	50				שטח ציבורי פתוח	
5	3	3	3	1	2	6				(22) 750	500	250	10000			פארק / גן ציבורי	
5	3	0	0		1	6				(23) 50		50	3740			שטח פרטי פתוח	



תכנון זמין מונה הדפסה 25

**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:**

א. גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

ג. בתכנית חלוקה, במידה וייווצרו מרווחים בין מגרשים שכנים שאינם על קו מגרש משותף, המרווח לא יפחת מ-3 מ'.

ד. יותר מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו ותתאפשר הרחבתם בקונטור המבנה בלבד ובתוך גבולות המגרש. מבנים חדשים יעמדו בהוראות המפורטות בתוכנית זו.

ה. ביעודי קרקע מגורים, מגורים א' וביעוד מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור: יותר לבנות מחסן ביתי בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 3 מטרים בתוך קווי הבניין. יותר לבנות מחסן עד

15 מ"ר בקו בניין צידי ואחורי אפס, בהסכמת השכן הגובל בכתב. שטח המחסן יהיה מתוך שטחי השירות ביעוד זה. גובה מבנה חניה עם גג משופע לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

יותר לבנות מבנה חניה נפרד מבית המגורים בקו בניין צידי וקדמי אפס בהסכמת השכן הגובל בכתב. הקיר הגובל של מבנה החניה בקו בניין צידי אפס יהיה ללא פתחים.

ו. באזור המסומן בהנחיות מיוחדות גובה הבניה הינו בהתאם להוראות תמ"מ 3/2 בנוגע ל"קו ריקע לשימור חזותי": לא יעלה על 8 מ'. יוחרגו מגרשים מס' 106-110 שבהם בניה קיימת מתוקף תכנית

מאושרת.

ז. בתשריטי חלוקה ניתן יהיה לאשר קו בנין אפס בגבול החלוקה הפנימי של תא השטח.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) סך כל זכויות הבניה שתותרנה לכל יח"ד לא יעלה על 200 מ"ר. סך כל זכויות הבניה שתותרנה לכל יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר. כמו כן, יותר שימוש לתעסוקה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד, על חשבון השטחים העיקריים למגורים.

(2) סך כל זכויות הבניה שתותרנה ל-27 יח"ד + 15 יח"ד קטנות במתחם 1: 6,225 מ"ר ואינן כוללות מקלטים קיימים.

(3) תותרנה 27 יח"ד + 15 יחידות דיור קטנות. כמו כן, יותר להעביר מספר יח"ד ממתחם אחד לשני, ובתנאי שסה"כ יחידות הדיור באזור המגורים לא ישתנה.

(4) גובה הפרגולה לא יעלה על 4 מ'.

(5) הועדה המקומית תוכל להתיר עפ"י שיקול דעתה הקטנה של קו הבניין לבניה של תוספות למבני מגורים קיימים, עד לגבול המגרש. כל חריגה מקו בניין למרחק הקטן מ- 2.7 מ' תתאפשר רק עם קירות ללא פתחים. כאשר ההקטנה המבוקשת של קו הבניין היא עם מגרש ביעודים- מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תיירות, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, דרושה הסכמתו בכתב של השכן הגובל או של הקיבוץ, כתנאי לאישור הוועדה.

(6) לפי המסומן ברוזטה הכביש.

(7) סך כל זכויות הבניה שתותרנה במתחם 2 ל-44 יח"ד : 8,800 מ"ר, ואינן כוללות מקלטים קיימים.

(8) ניתן להעביר מספר יח"ד ממתחם אחד לשני בתנאי שסה"כ יחידות הדיור באזור המגורים לא ישתנה.

(9) סה"כ זכויות הבניה שתותרנה עבור 56 יח"ד+15 יח"ד קטנות במתחם 3 : 12,025 מ"ר, ואינן כוללות מקלטים קיימים. סך כל זכויות הבניה שתותרנה לכל יח"ד לא יעלה על 200 מ"ר. סך כל זכויות הבניה שתותרנה לכל יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר.

(10) תותרנה 56 יח"ד + 15 יחידות דיור קטנות. כמו כן, יותר להעביר מספר יח"ד ממתחם אחד לשני ובתנאי שסה"כ יחידות הדיור באזור המגורים לא ישתנה.

(11) סך כל זכויות הבניה שתותרנה במתחמים 4-7 ל-95 יח"ד : 19,000 מ"ר ואינן כוללות מקלטים קיימים.

(12) יותר להעביר מספר יח"ד ממתחם אחד לשני ובתנאי שסה"כ יחידות הדיור באזור המגורים לא ישתנה.

(13) מ"ר.

(14) יותר שימוש לתעסוקה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד, על חשבון השטחים העיקריים למגורים.

(15) לפי תכנית בתוקף.

(16) בנוסף תותר קומת מסד ועליית גג.

(17) קווי הבניין הצידי והאחורי, יותרו גם במרחק הקטן מהמצוין בטבלה, עד כדי סטייה של 0.5 מ', לצורך שמירה על עצים קיימים.

(18) סה"כ זכויות הבניה שתותרנה לכל יח"ד לא יעלה על 250 מ"ר. סה"כ זכויות הבניה שתותרנה ליחידת דיור קטנה לא יעלה על 55 מ"ר. סה"כ זכויות הבניה שתותרנה עבור 15 יח"ד+20 יחידות דיור קטנות בתא שטח 264 הינן- 4,850 מ"ר.

(19) תותרנה 15 יח"ד + 20 יח"ד קטנות. כמו כן יותר להעביר מספר יח"ד ממתחם אחד לשני ובתנאי שסה"כ יחידות הדיור באזור המגורים לא ישתנה.

(20) יחידות אירוח.

(21) סה"כ זכויות הבניה שיותרו ביעוד זה, לא כולל שטחי מקלטים ומבנים קיימים. יותר קו בניין אפס עבור מקלטים.

(22) סה"כ זכויות הבניה שיותרו ביעוד זה. גודל מבנה בתא שטח אחד לא יעלה על 50 מ"ר.

(23) סה"כ זכויות בניה שיותרו ביעוד זה, לא כולל מקלטים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>* כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>* תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שלהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ פקח התעבורה המחוזי.</p> <p>* תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>* תנאי לאישור היתר בניה הינו אישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תשתיות</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>על אף האמור בסעיף ב 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ'</p>	<p><b>6.3</b></p>








	<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'                  ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'                  ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'                  ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'                  ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'                  ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל                  י. ארון רשת 1 מ'                  יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת 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.</p>		
	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.4</b>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>		
	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.5</b>
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.                  ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>		
	<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.6</b>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.                  ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.                  ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.                  ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.                  ה. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>		
	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>		

<p><b>6.8 דרכים וחניות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול בטרם בוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה עבור מבנים חדשים (לא תוספות בניה) יהיה הגשת תכנון מפורט של כל מערך הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החנייה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.10 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.11 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטרס המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>מבנים קיימים החורגים לתחום שטח ציבורי, יהיו מיועדים להריסה גם אם לא סומנו כך בתשריט התכנית. לא תותר בניה במגרשים אליהם הגישה נסמכת על דרכים ציבוריות, בטרם יהרסו כל המבנים החורגים לתחום הדרך.</p>	
<p><b>6.12 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p>	





 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.12 חומרי חפירה ומילוי</b></p>
	<p>* יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. * מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. * מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.13 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי קליטה, השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.14 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.15 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>
	<p><b>6.16 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. יבוצע טיפול נופי מתאים לדרך הביטחון, לשבילים ולדרכים המשולבות ע"י הפרדה של השטחים הסלולים מהשטח הטבעי והמגונן. ב. הפיתוח יהיה מחומרים טבעיים כדוגמת הפיתוח בשטחי ההרחבה הקודמים ובישוב עצמו. ג. הדירוג בחלק המזרחי יתואם עם דגם בינוי מדורג, על מנת למתן את הטרסות והקירות התומכים. ד. תימנע תמיכת קרקע גבוהה וגידור ככל הניתן.</p>

	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
	<p>ה. פני הקרקע יושבו למצבם הטבעי וישוקמו לאחר ביצוע התשתיות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.17</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p><b>ביוב:</b></p> <p>* תנאי לקבלת היתר בניה- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות המים-תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>* תנאי לקבלת היתר בניה- השלמת שדרוג פתרון הקצה, שדרוג המאגר ומתקן לטיפול בשפכים מט"ש אורטל או כל פתרון אחר שיהיה מקובל על המועצה ועל קולחי גולן, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י רשות המים-תחום כנרת, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>* תנאי לקבלת היתר בניה- הפעלה של מתקן הביוב האזורי לשביעות הרצון של רשות המים-תחום כנרת.</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות המים-תחום כנרת לפתרון סילוק השפכים.</p> <p>* על פי תכנית פרוגרמה לשדרוג והחלפת קווי ביוב פנימיים בקיבוץ, הקווים הקיימים מאסבסט צמנט יוחלפו לצניורות מפי.וי.סי. עפ"י התקנים המקובלים בקטרים 160-200 מ"מ.</p> <p>* הקווים יוחלפו בהדרגה בין השנים 2018-2022, עפ"י מצב הקווים הישנים, סוגם וקוטרם. על פי תכנית אתר מס' 21 המופיעה בנספח הביוב המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p><b>קווי ביוב:</b></p> <p>* קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>* בבקשה להיתר בניה יוגש לקולחי גולן תוואי קו המדויק עפ"י מדידה של קווי מפעל הביוב המתוכנן.</p> <p><b>ניקוז:</b></p> <p>* תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוז כנרת.</p> <p>* לא יינתנו היתרי בניה לפני השלמת מערכת תשתית הניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י רשות ניקוז כנרת.</p> <p><b>מים:</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור רשות המים-תחום כנרת, משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תישמר רצועת מעבר בתאי השטח בהם עוברים קווי אספקת מים מתוכננים או קיימים עפ"י תנ"מ 3/2, כמסומן בנספח התשתיות.</p> <p>במסגרת נפרדת ובאמצעות מערך התחזוקה של קווי המים הקיימים יש לבצע שדרוג של קווי המים הקיימים ע"י החלפתם.</p> <p>החלפת הקווים תבוצע עפ"י הפרוגרמה להלן:</p> <p>תיאור תקופת שדרוג</p> <p>קווים במתחמים (מרכז הקיבוץ): 2018-2020 עפ"י תיאום של החלפת קווי הביוב באתר</p>	



6.17 <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	6.17
<p>קווי מים במתחמים - מרכז הקיבוץ : 2018-2020                      קווי מים באזור המשקי : 2021-2022                      קו מים ראשי - מהבריכה לקיבוץ 2022                      על פי תכנית אתר מס' 22 המופיעה בנספח תשתיות-מים וביוב המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.</p> <p>קווי מים</p> <p>* אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים.</p> <p>* אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות".</p> <p>* אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידות גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>תברואה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המועצה. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	

6.18 <b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	6.18
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	

6.19 <b>עיצוב אדריכלי</b>	6.19
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p> <p>המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>התכנון של כל אזור ואזור יכלול את תכנון מערכות התשתית בו (ביוב, מים, חשמל) כולל חיבור לתשתיות הישוב.</p> <p>תנאי למתן היתרי הבניה - תכנית ביוב מאושרת ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p>	<p>הרחבת הישוב תתבצע בשלבים שיקבעו בד בבד עם התכנון המפורט של האזורים השונים.</p>	<p>1</p>

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית כ- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25