

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0272435

דישון- הרחבה קהילתית והסדרת ייעודי קרקע



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

00/00/0000

לאשר את התוכנית

28/06/2018

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר ייעודי קרקע וגבולות מגרשים בתחום היישוב הקיים ומציעה לערוך את השינויים העיקריים הבאים:

- שכונת הרחבה קהילתית הכוללת 86 מגרשים, בכל מגרש תותר יח"ד אחת וכן יותרו 80 מ"ר לתעסוקה ולתיירות.

- הוספת 2 מגרשי מגורים תעסוקה ותיירות בתחום הישוב בדומה להרחבה הקהילתית.

- שינוי 12 מגרשים בייעוד מגורים (לפי תכנית ג/10531) והפיכתם למגרשי מגורים תעסוקה ותיירות בדומה להרחבה הקהילתית.

- הוספת 82 יח"ד קטנות בנחלות (זאת היות וב-3 נחלות ביישוב כבר אושרה תוספת יח"ד קטנה בעבר).

- בשלושה מגרשים בייעוד מגורים א' (שהוגדרו בייעוד מגורים לבעלי מקצוע לפי מ"צ/70) יותרו בכל מגרש 1 יח"ד ו-2 יח"א.

התכנית מציגה פתרון לטיפול בפסולת חקלאית, כאשר אתרי פתרון קצה לפסולת הינם בהווה, פסולת ביתית - אתר תאנים / פסולת מוצקה - אתר גוש חלב או לאתרים אחרים כפי שיאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי שירשה מטעמו.

בהתאם לחו"ד רשות המים והמשרד להג"ס השימושים המפורטים בתכנית אינם בעלי פוטנציאל לזיהום מיתוים.

התוכנית מדייקת ומסדירה את הגבול בין שמורת נחל דישון והישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

דישון- הרחבה קהילתית והסדרת ייעודי קרקע

253-0272435

מספר התכנית

540.325 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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	הגליל העליון
קואורדינאטה X	248700
קואורדינאטה Y	776300

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: דישון

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דישון			

שכונה דישון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14352	מוסדר	חלק	4	3, 5, 7
14353	מוסדר	חלק		1-6
14355	מוסדר	חלק		1, 5, 9-10
14356	מוסדר	חלק	1-2, 12	3-4, 8, 10-11
14357	מוסדר	חלק		6-8
14354	מוסדר	כל הגוש	1-19	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
בשלמות	משי"צ 70

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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	קרוב לערוץ ניקוז ראשי	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו. פגיעות מי תהום גבוהה (א) (1).	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו. תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב תשריט הנחיות סביבתיות : שטח לשימור משאבי מים ורגישות נופית סביבתית גבוהה.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
29/10/1981	118	2759	שמורת דישון נמצאת מדרום לגבול התכנית המוצעת.	כפיפות	תמא/ 8
30/07/2007	3711	5696	תשריט יעודי קרקע : יישוב כפרי קהילתי. ההרחבה בשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח. תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ההרחבה הקהילתית נמצא בשטח לפיתוח קרקע מוגדר. שטח היישוב ללא הגבלות סביבתיות, על גבול שטח מוגן מפיתוח (מדרום).	כפיפות	תממ/ 2 / 9

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10558	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 10558.	5177	2194	05/05/2003
ג/ 3703	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 3703.	2798	1440	31/03/1982
ג/ 7759	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 7759.	4332	4771	07/09/1995
ג/ 10531	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 10531.	5001	3296	12/07/2001
ג/ 12996	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 12996.	5306	3183	21/06/2004
ג/ 13450	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 13450.	6315	425	07/11/2011
ג/ 5189	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 5189.	3558	2235	15/05/1988
ג/ 6608	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 6608.	5391	2415	17/04/2005
גנ/ 16174	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית גנ/ 16174.	5865	331	11/11/2008
גנ/ 16180	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית גנ/ 16180.	5773	1803	05/02/2008
גע/ מק/ 049	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית גע/ מק/ 049.	5274		22/02/2004
גע/ מק/ 054	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית גע/ מק/ 054.	5458		17/11/2005
גע/ מק/ 077	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית גע/ מק/ 077.	5557		20/07/2006
גע/ מק/ 152	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית גע/ מק/ 152.	5771		29/01/2008
משצ/ 70	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית משצ/ 70.	4241		21/08/1994

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				נעמן בלקינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			נעמן בלקינד		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		נעמן בלקינד		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	מנחה		16	17/05/2018	נעמן בלקינד	29/05/2018	נספח מ' 1: הערות לטבלת הזכויות (פרק 5) 17.5.18	כן
איכות הסביבה	רקע	1: 1	5	18/01/2016	דורון רוהטין	31/05/2018	נספח פינוי פסולת - דברי הסבר	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 2500		23/05/2018	דורון רוהטין	24/05/2018	נספח פינוי פסולת - תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	7	29/10/2015	אריה צוק	02/02/2016	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	12/02/2017	יוסי נומברג	24/05/2018	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	6	03/07/2016	יוסי נומברג	04/07/2016	פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	20/10/2014	אריה צוק	23/05/2018	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	21/05/2018	קרן אורקין	24/05/2018	נספח נוף - תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	6	21/03/2016	קרן אורקין	22/03/2016	נספח נוף - הנחיות נופיות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	35	25/01/2016	קרן אורקין	31/05/2018	נספח נופי סביבתי	לא
עקרונות תכנון	מנחה	1: 1250	1	24/04/2018	נעמן בלקינד	18/05/2018	נספח שלביות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	9	05/04/2015	קרן אורקין	31/05/2018	טבלת סיווג עצים - קיים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	7	12/02/2017	קרן אורקין	31/05/2018	טבלת סיווג עצים - הרחבה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	23/05/2018	קרן אורקין	31/05/2018	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	22/12/2014	אריה צוק	23/05/2018	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/02/2017	נעמן בלקינד	13/02/2017	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז מבואות חרמון	דישון	(1)		04-6818000	04-6818049	moaza@me voot- hermon.org. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת כח, ד.ג. גליל עליון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב דישון	דישון	(1)		04-6944128	04-6950942	dishon_a@bezeqint. net

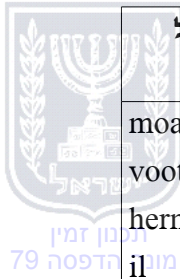
(1) כתובת: ד.ג. מרום הגליל 13825.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	נעמן בלקינד	09041	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	naaman@yaa d-arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכתית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il
מתכנן מערכות סניטריות	יועץ תשתיות	יוסי נומברג	00070440	בלשה ילון מע' תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות (2)	31	04-8603600	04-8603601	balasha@bal-jal-is.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	722	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag-eng.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה צוק	31007	לוי שטרק מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו (4) א	145 א	04-8553655	04-8553654	ariez@levysh-tark.co.il
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב 2015500.

(2) כתובת: ת.ד. 33600.

(3) כתובת: ת.ד. 255.

(4) כתובת: ת.ד. 9833.



משרד התכנון והדפסה
79



משרד התכנון והדפסה
79

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.

הגדרת מונח	מונח
<p>בה נכללים השימושים הבאים:</p> <p>א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>ב. מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית המקומית.</p> <p>ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>	<p>קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים.</p>
<p>בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ולעיבוד תוצרת חקלאית כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד', הכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זאת כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ולשיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, כגון: מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים - ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים, והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	<p>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.</p>
<p>בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, שמשלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב - הכוונה למבנה שמשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות שמנוהלים על ידי המתיישב - כגון:</p> <p>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים שמבוססים על מלאכות בית.</p> <p>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p>	<p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים</p>

מונח	הגדרת מונח
	- טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכד'. - בריכה טיפולית. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכד'. - קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאים בנחלה וביישוב בכלל.



תכנון זמין
הדפסה 79

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

הרחבה קהילתית בת 86 יח"ד. ורה תכנון למושב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת יח"ד.

2.2.2 שינוי ייעודי קרקע.

2.2.3 קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע, קביעת הוראות בניה, קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות.

2.2.4 שינוי בהסדרי הכניסה למושב תכנון גישה לשכונה הקהילתית לבית העלמין, ליישובים שכנים (מלכיה).
והסדרת דרך ביטחון היקפית.

2.2.5 התכנית מטמיעה בתוכה הוראות של תכניות תקפות, כולל הוראות תכניות מקומיות נקודתיות ובכל מקרה אינה משנה זכויות שניתנו מתוקף תכניות מאושרות שבגבולות התכנית המוצעת.

2.2.6 דיוק גבולות בין שמורת נחל דישון ובין מושב דישון.

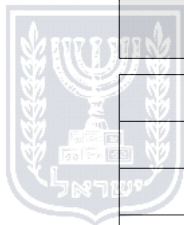


תכנון זמין
הדפסה 79

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	991
דרך מאושרת	832 - 821
דרך מוצעת	903 - 851
דרך משולבת	612, 611
דרך נופית	708 - 701
חניון	632, 631
יער	531
מבנים ומוסדות ציבור	409 - 401
מגורים א'	303 - 301



תכנון זמין
מונח הדפסה 79

תאי שטח	יעוד
105A, 106 - 109, 110A, 111 - 132, 133A, 134A, 135A, 136A, 137 - ,104 - 101 155, 156A, 157, 158A, 159, 160A, 161 - 175, 176A, 177A, 178 - 185	מגורים בישוב כפרי
300 - 201	מגורים תעסוקה ותיירות
521	מסחר ותיירות
511	מסחר ותעסוקה
604 - 601	מתקנים הנדסיים
501	ספורט ונופש
105B, 110B, 133B, 134B, 135B, 136B, 136C, 156B, 158B, 160B, 176B, 177B	קרקע חקלאית
953 - 951	רצועת תשתיות
623 - 621	שביל
1001	שטח פרטי פתוח
692 - 671	שטח ציבורי פתוח
663 - 641	שטחים פתוחים
541	שמורת טבע

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
686	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה
991	בית קברות	דרך /מסילה לביטול
830 - 823 ,821	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
897 ,883 ,879 - 877 ,867 ,855 ,851	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
611	דרך משולבת	דרך /מסילה לביטול
707 ,701	דרך נופית	דרך /מסילה לביטול
632	חניון	דרך /מסילה לביטול
531	יער	דרך /מסילה לביטול
407 ,405 - 403 ,401	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
303 - 301	מגורים א'	דרך /מסילה לביטול
105A, 112 - 118, 120 - 124, ,104 131, 132, 133A, 134A, 136A, 137 - 139, 141 - 144, 147 - 150, 164, 166, 167, 169, 174, 178, 179	מגורים בישוב כפרי	דרך /מסילה לביטול
521	מסחר ותיירות	דרך /מסילה לביטול
602	מתקנים הנדסיים	דרך /מסילה לביטול
501	ספורט ונופש	דרך /מסילה לביטול
692 ,691 ,675 ,673 ,672	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
659 ,658 ,652 ,650 ,649	שטחים פתוחים	דרך /מסילה לביטול
708 - 706	דרך נופית	הנחיות מיוחדות
541	שמורת טבע	הנחיות מיוחדות
105A, 110A, 133A, 134A, 135A, 136A, 156A, 158A, 160A, 176A, 177A	מגורים בישוב כפרי	מגרש המחולק לתאי שטח
105B, 110B, 133B, 134B, 135B, 136B, 136C, 156B, 158B, 160B, 176B, 177B	קרקע חקלאית	מגרש המחולק לתאי שטח

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	829, 825, 823, 821
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	851 - 854, 856, 857, 864, 888, 889
קו מים 4" ומעלה	דרך נופית	902, 900, 892
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	707, 704, 701
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	409
קו מים 4" ומעלה	מסחר ותיירות	105A, 106 - 109, 121, 122, 104
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	125, 132, 152 - 155, 157
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	521
קו מים 4" ומעלה	שביל	604 - 602
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	110B, 156B
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	623, 622
קו מים 4" ומעלה	דרך נופית	682, 680
קו מים 4" ומעלה	יער	658, 656, 654 - 652, 647, 645, 642
קו ניקוז	שטחים פתוחים	659
קו ניקוז	דרך נופית	707
קו ניקוז	שטחים פתוחים	531
שטח לתכנון מפורט	שטחים פתוחים	651, 650, 648, 643
שטח לתכנון מפורט	דרך מוצעת	888
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	603
תחום השפעה	דרך מאושרת	821
תחום השפעה	דרך מוצעת	899, 897, 887, 855, 852
תחום השפעה	דרך נופית	707 - 705, 701
תחום השפעה	יער	531
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	134A, 135A, 136A, 137, 174, 175, 182 - 184
תחום השפעה	מגורים תעסוקה ותיירות	296 - 287
תחום השפעה	קרקע חקלאית	133B, 134B, 135B, 136B, 136C
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	1001
תחום השפעה	שטחים פתוחים	663, 660, 653, 651 - 648, 643
תחום השפעה	שמורת טבע	541

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

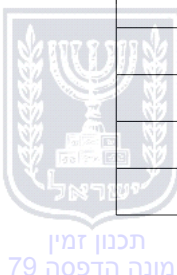
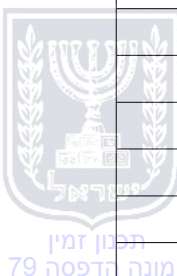
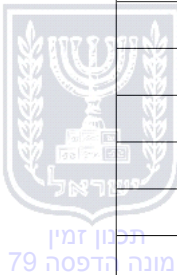
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	162,101	30
אזור מגורים א' לפי ג/10531	6,225	1.15
אזור תיירות	403	0.08
בית עלמין	3,206	0.59
דרך קיימת / מאושרת	44,159	8.17
מבנים ומוסדות ציבור	30,894	5.72
מגורים לבעלי מקצוע	3,965	0.73
שטח חקלאי	62,408	11.55

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.15	826	שטח חקלאי מיוחד (מבני משק)
24.32	131,385	שטח ללא תכנון מפורט
0.39	2,085	שטח למתקני מים
0.84	4,552	שטח ספורט ונופש
9.76	52,717	שטח פרטי פתוח
5.74	31,002	שטח ציבורי פתוח
0.76	4,107	שמורת טבע
0.05	284	שרותים הנדסיים
100	540,319	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.59	3,206.3	בית קברות
7.32	39,543.31	דרך מאושרת
8.46	45,728.37	דרך מוצעת
0.08	449.45	דרך משולבת
3.90	21,090.2	דרך נופית
0.27	1,433.72	חניון
0.72	3,881.93	יער
3.70	19,990.68	מבנים ומוסדות ציבור
0.60	3,246.97	מגורים א'
31.49	170,136.92	מגורים ב' שוב כפרי
18.57	100,352.32	מגורים תעסוקה ותיירות
0.58	3,152.17	מסחר ותיירות
0.16	883.71	מסחר ותעסוקה
0.92	4,981.19	מתקנים הנדסיים
0.62	3,339.15	ספורט ונופש
1.25	6,728.5	קרקע חקלאית
0.48	2,567.98	רצועת תשתיות
0.18	982.49	שביל
2.05	11,061.26	שטח פרטי פתוח
4.05	21,873.78	שטח ציבורי פתוח
13.74	74,224.04	שטחים פתוחים
0.27	1,459.93	שמורת טבע
100	540,314.38	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. יח"ד ויחידת הורים.</p> <p>ב. שימושים חקלאיים על פי המצוין בסעיף 1.9 (הגדרות בתכנית) קבוצה מס'1.</p> <p>ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית על פי המצוין בסעיף 1.9 (הגדרות בתכנית) קבוצה מס'2</p> <p>ד. שימושים תומכים לחקלאים פעילים על פי מה שמצוין בסעיף 1.9 (הגדרות בתכנית) קבוצה מס'3.</p> <p>ה. תותר חניה מקורה.</p> <p>ו. בתאי שטח מס' 105A, 104, 106-109, 122, 121, 125, 132, 152-155, 157 יותר מעבר קווי תשתיות.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. תותר חניה מקורה</p> <p>ג. מבנה עזר המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.</p> <p>ד. יח"א</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. שטחי השירות, למעט החניה המקורה, ייבנו כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים</p> <p>ב. אפיון חומרי גמר עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>ג. דודי מים חמים : ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מרבי למסתורים על גגות שטוחים - 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מתקנים סולאריים על גגות המבנים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והגשת בקשה להיתר לוועדה המקומית.</p> <p>ב. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה ומיזוג אוויר.</p> <p>ג. מבני האירוח יכולים להיבנות בצמוד למבנה המגורים בתכנון אינטגרלי ובחזות תואמת את חזות בית המגורים או במבנים נפרדים באותם עקרונות הבינוי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. חניה מקורה : ניתן לבנות כחלק אינטגרלי של הבית או בנפרד מהבית בצמוד לגבול המגרש הצידי ולגבול הקדמי, ובלבד שאורך הצלע של מבנה החניה הגובלת עם גבול המגרש הקדמי לא על יעלה על 6 מ'. ניקוז מבנה החנייה לכיוון מגרש המבקש בלבד.</p>

<p>4.2</p>	<p>מגורים א'</p> <p>ב. החניה לכל יח"ד באזורי המגורים הנ"ל ולכל השימושים הנוספים המוצעים באותו מגרש תהיה בשטח המגרש, כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית. חניה מקורה תהיה עבור 2 מקומות החניה של הדיירים בלבד.</p> <p>ג. פתרונות החנייה יהיו בתחום המגרש ובכמות הנדרשת עפ"י תקן חנייה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<p>4.3</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.3.1</p>	<p>א. מגרש 601 : תחנת שאיבה לביוב. ב. מגרש 602 : מתקני מקורות. ג. מגרש 603 : בריכה/מאגר למי שתייה. ד. מגרש 604 : מתקני מקורות.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. ע"פ המפורט בטבלת הזכויות.</p> <p>ב. במגרש 601, תחנת שאיבה לביוב הכוללת בור רקב בנפח 100 מ"ק נוזלים ומבנה משאבות. חניה עפ"י תקנון התכנון והבניה בתחום המגרש. המשאבות יהיו בחדר סגור. יהיה גיזור היקפי.</p> <p>ג. מגרשים 602, 604 מתקני מקורות : משאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים, מתקן הכלרה ומכשור להזרקת חומרים אלה, דיזל גנרטור (לחירום), מאצרה ומכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנת השאיבה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים, ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול תחנת השאיבה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה, וכן דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים הגורמים לזיהום מי תהום.</p> <p>ד. מגרש 603 בריכה/מאגר למי שתייה :</p> <p>1. מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, הקמת תחנת שאיבה ומתקניה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים, ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה, וכן דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו.</p> <p>2. לא יותר שימוש חומרים מסוכנים או דלק במתקן.</p> <p>3. עפ"י תכנית זאת מגרש 603 הינו מתחם שטעון הכנת תכנית מפורטת שבמסגרתה ייושמו כל הוראות תמ"א 5/ב/34 הנוגעות למתקן מהסוג הזה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יכלול התייחסות רט"ג לחומרי הגמר, העתקת ערכי טבע ומיני הצומח שישמשו לשיקום.</p> <p>ה. פתרונות החנייה יהיו בתחום המגרשים ובכמות הנדרשת עפ"י תקן חנייה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

	4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	4.4.1	שימושים א. מבנים למטרות חינוך, תרבות, שירותי דת, דואר, בריאות. ב. מזכירות, מועדון יישובי, מרכז קהילתי יישובי, מוזיאון לתולדות היישוב וההתיישבות באזור. ג. שטחי גינון ומשחק. ד. מקלטים, מחסנים. ה. מעברים ציבוריים וחניות ציבוריות.
	4.4.2	הוראות
	א	הוראות פיתוח בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה ומיזוג אוויר.
	ב	עיצוב אדריכלי 1. אפיון חומרי גמר עפ"י ההנחיות המרחביות. 2. דודי מים חמים ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מרבי למסתורים על גגות שטוחים - 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי.
	4.5	שטחים פתוחים
	4.5.1	שימושים א. שטחים ציבוריים אקסטנסיביים שכוללים צמחייה טבעית. ב. דרך ביטחון. ג. יותר מעבר קווי תשתיות.
	4.5.2	הוראות
	4.6	מגורים תעסוקה ותיירות
	4.6.1	שימושים א. יחידת מגורים. ב. חניה. ג. מבנה עזר המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית. ד. תותר הקמת יח"א בכל תא שטח אך ניתן להמיר את השימושים של יחידות האירוח כולן או חלקן בשימושים אחרים: תעסוקה, כגון שימושים עבור בעלי מקצוע חופשי הסעדה, מכירת תוצרת חקלאית, השכרת ציוד לפעילויות פנאי ונופש וכדומה.
	4.6.2	הוראות
	א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר הקמת מתקנים סולאריים על גגות המבנים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. והגשת בקשה להיתר לוועדה המקומית. ב. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה ומיזוג אוויר. ג. יחידות האירוח יכולות להיבנות בצמוד למבנה המגורים בתכנון אינטגרלי ובחזות תואמת את חזות בית המגורים או במבנים נפרדים באותם עקרונות הבינוי.

4.6	מגורים תעסוקה ותיירות
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גודל מינימלי של יח' אירוח לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. ב. דודי מים חמים: ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מרבי למסתורים על גגות שטוחים - 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי. ג. שימוש המגורים ימומש רק בחצי הקדמי של תא השטח, הגובל בדרך.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. חניה מקורה: ניתן לבנות כחלק אינטגרלי של הבית או בנפרד מהבית בצמוד לגבול המגרש הצידי ולגבול הקדמי, ובלבד שאורך הצלע של מבנה החניה הגובלת עם גבול המגרש הקדמי לא על יעלה על 6 מ'. ניקוז מבנה החנייה לכיוון מגרש המבקש בלבד. ב. החניה לכל יח"ד באזורי המגורים הנ"ל ולכל השימושים הנוספים המוצעים באותו מגרש תהיה בשטח המגרש, כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית. חניה מקורה תהיה עבור 2 מקומות החניה של הדיירים בלבד. ג. פתרונות החנייה יהיו בתחום המגרש ובכמות הנדרשת עפ"י תקן חנייה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. שטחי גינון, שבילים ואזורי שהייה ציבוריים. ב. מתקני משחק לילדים. ג. מתקנים הנדסיים - בתא שטח 673 יותר שימוש של בריכת מים ד. יותר מעבר קווי תשתיות. ה. בתאי שטח 671,674,675,676,677,678,692 יותר שימוש של מקלט. ו. בתא שטח 686 תותר תחנת השנאה.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להיתרי בניה באזור זה, אישור תכנית בינוי מפורטת כולל תשתיות וגינון, מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p>
4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>א. שטחי גינון, שבילים ואזורי שהייה ציבוריים. ב. מתקני משחק לילדים. ג. יותר מעבר קווי תשתית.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
4.9	ספורט ונופש





תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

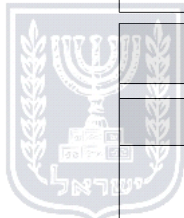
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	<p>א. בריכת שחיה יישובית. ב. אולם ספורט. ג. מגרשי ספורט. ד. מתקני משחק לילדים ומתקנים לספורט עממי. ה. שבילים, שטחי גינון ושהייה.</p>
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תנאי להיתרי בניה באזור זה, אישור תכנית בינוי כולל תשתיות וגינון, מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p>
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	<p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל. ב. מדרכות, גינון בצידי הדרך. ג. תחנות הסעה. ד. יותר מעבר קווי תשתית.</p>
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תנאי להיתרי בניה באזור זה, אישור תכנית לביצוע דרכים כולל תשתיות וגינון, מאושרת ע"י הועדה המקומית. ב. בכביש מס' 4 בין תאי שטח 855 - 857 תפוח שדרה מרכזית כציר פתוח להולכי רגל עפ"י חתכים ד', ה' שבתשריט נספח הנוף.</p>
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	<p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל. ב. מדרכות, גינון בצידי הדרך. ג. תחנות הסעה. ד. יותר מעבר קווי תשתית.</p>
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תנאי להיתרי בניה באזור זה, אישור תכנית לביצוע דרכים כולל תשתיות וגינון, מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p>
4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים
	<p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל. ב. מדרכות, גינון בצידי הדרך.</p>
4.12.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	א. מעבר הולכי רגל. ב. מעבר רכב חירום ורכב להעמסה ופריקה. ג. זכות גישה מכביש 171 למגרשים סמוכים כמסומן בתשריט. ד. בתאי שטח מס' 622, 623 יותר מעבר קווי תשתית.
4.13.2	הוראות
4.14	חניון
4.14.1	שימושים
	חניה עבור באי מוסדות הציבור והספורט במרכז הכפר.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתרי בניה באזור זה, אישור תכנית בינוי מפורטת כולל תשתיות וגינון, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
4.15	רצועת תשתיות
4.15.1	שימושים
	רצועת שטח פתוח בין מגרשי מגורים להעברת קווי תשתיות.
4.15.2	הוראות
4.16	מסחר ותעסוקה
4.16.1	שימושים
	חנויות, סדנאות וגלריות, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, משרדים לסוגיהם למקצועות חופשיים, שירותים עסקיים, דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן.
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. גבהי הבינוי ומאפייניו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית. ב. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים.
4.17	מסחר ותיירות
4.17.1	שימושים
	חנות מקומית, מבנים ומתקנים כגון השכרת טרקטורונים, אופניים ואמצעים שונים לשרות תיירים ומטיילים מזדמנים כגון הסעדה, קיוסק, ללא שירותי הלנה.
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתרי בניה באזור זה, אישור תכנית בינוי מפורטת כולל תשתיות וגינון, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
4.18	בית קברות

4.18	בית קברות
4.18.1	שימושים
	לפי הוראות תמ"א 19 ובכפוף להגשת ואישור תכנית מפורטת נפרדת.
4.18.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לבית עלמין תוגש תכנית מפורטת נפרדת לפי הוראות תמ"א 19.
4.19	דרך נופית
4.19.1	שימושים
	א. דרך להולכי רגל ב. יותר פיתוח שבילים ורחבות שהייה משולבות עם ספסלים וצמחיה אקסטנסיבית. ג. בתכנון העצים לאורך הדרך יילקח בחשבון הותרת מעבר פנוי ברוחב 5 מ' למעבר רכב שרות/בטחון. ד. לא תותר כל בניה למעט גדר בטחון, מערכות תשתית ותאורת ביטחון.
4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בשטח כולו תבוצע הסדרת פני הקרקע וחיפוי באדמה ליצירת קו מגע מטופח בין השטח המפותח לצרכי הדרך הנופית לבין השטח הפתוח/חקלאי הגובל בו. ב. הצמחיה שתניטע ותישתל לאורך הדרך תהיה ממינים מקומיים, בהתאם לרשימה שתאושר ע"י אקולוג המרחב.
4.20	שמורת טבע
4.20.1	שימושים
	זיקת מעבר לרכב בטחון וגדר בטחון לצידה.
4.20.2	הוראות
א	סביבה ונוף א. שמירה על החי, הצומח והדומם במצב הטבעי. בשטחים קיימים מעובדים בתחום היער/שמורת טבע הפעילות החקלאית תמשכנה ותעשנה תוך פגיעה מינימלית ביער/שמורת טבע. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים בתחום יער/שמורת טבע. ב. מעבר לרכב הביטחון ייעשה ללא פגיעה נופית ניכרת בתיאום ואישור רט"ג. ג. תאורת גדר בטחון תופנה ככל המתאפשר מהגדר פנימה לתחום הישוב תוך מניעת זליגת אור לשטחים הטבעיים שמחוץ לגדר.
4.21	יער
4.21.1	שימושים
	שטח ובו חורש יער ובוסתנים, בתה ותצורות צומח אחרות המורכבים ממיני הצומח של ארץ ישראל הנמצאים במצב מופר, בעלי פוטנציאל השתקמות.
4.21.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

<p>4.21</p>	<p>יער</p> <p>ביער תותר פעולה יערנית לשיקומו ובלבד שאינה באה לשנות את אופיו הקיים באופן מהותי. יותר לפרוץ דרכי ייעור לממשק ואחזקת היער שבילים, לבצע גיזום, להציב ריהוט גנני ולהקים גדרות.</p>
<p>4.22</p>	<p>קרקע חקלאית</p>
<p>4.22.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.22.1</p>	<p>א. חקלאות. ב. בתי צמיחה/רשת/חממות. ג. מתקנים הנדסיים וקוי תשתית הנדרשים לפעילות החקלאית הספציפית.</p>
<p>4.22.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. יותר שימוש בחומרי הדברה שאינם שאריתיים ואינם מהווים מטרד לשימושי קרקע גובלים. ובאישור משרד החקלאות והיחידה הסביבתית. ב. ינקטו אמצעים למניעת התבססות מינים פולשים. ג. פסולת חקלאית תטופל בהתאם להנחיות משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית. יובטחו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.</p>
<p>ב</p>	<p>ניקוז</p> <p>א. תותר הקמת מערכת השקיה, ובתנאי שתלווה במערכת ניקוז שתמנע זרימה אל מחוץ לגבולות החלקה. ב. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית ניקוז של השטח החקלאי. בתכנית יינתן דגש לשמירה מרבית על איכות המים המקומיים ומניעת זיהומם ע"י חומרי דישון והדברה. ג. השטחים יתוכננו כך שתמנע חדירת נגר עילי מהחוץ אל תוך החלקה, וזרימה חופשית של נגר מהחלקה החוצה.</p>
<p>ג</p>	<p>פעילות חקלאית</p> <p>א. יאושרו רק שימושים חקלאיים שמיקומם ואופיים תואמים את אופי האזור, ואינם מהווים מטרד נופי, אקולוגי או סביבתי, או מטרד לאזורי המגורים הסמוכים. ב. השימושים החקלאיים יתואמו עם משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	9	(2) 1	45		סה"כ שטחי בניה (1) 360	40		40	280	900	303 - 301	מגורים ואירוח כפרי	מגורים א'
(3)	(3)		2	9	(5) 2	45	(4) 60	(1) 440			40	400	892	,104 - 101 105A, 106, 108, 109, 110A, 111 - 132, 133A, 134A, 135A, 136A, 137 - 155, 156A, 157	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)		1	6				(1) 140				140		,104 - 101 105A, 106, 108, 109, 110A, 111 - 132, 133A, 134A, 135A, 136A, 137 - 155, 156A, 157	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
								(1) 160				160		,104 - 101 105A, 106, 108, 109, 110A, 111 - 132, 133A, 134A, 135A, 136A, 137 - 155, 156A, 157	תיירות	מגורים בישוב כפרי	
								(1) 200				200		,104 - 101 105A, 106, 108, 109, 110A, 111 - 132, 133A, 134A, 135A, 136A, 137 - 155, 156A, 157	חקלאי פתוח	מגורים בישוב כפרי	
								480			80	400	2878	107		מגורים	מגורים בישוב כפרי
								140				140		107		תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
								160				160		107		תיירות	מגורים בישוב כפרי
								200				200		107		חקלאי פתוח	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני- שמאלי (3)	צידני- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1	(5) 2	45	(4) 60	(1) 440			40	400	1093	158A, 159, 160A, 161 - 175, 176A, 177A, 178 - 185	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)		1	6					(1) 140				140		158A, 159, 160A, 161 - 175, 176A, 177A, 178 - 185	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
									(1) 160				160		158A, 159, 160A, 161 - 175, 176A, 177A, 178 - 185	תיירות	מגורים בישוב כפרי	
									(1) 200				200		158A, 159, 160A, 161 - 175, 176A, 177A, 178 - 185	חקלאי פתוח	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	1	1	5			50		138				138	277	601	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
(3)	(3)	1	1	5			25		572				572	2288	602	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
(3)	(3)	1	1	5			25		279				279	1116	603	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
(3)	(3)	1	1	5			25		325				325	1301	604	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
(3)	(3)	1	2	8			45		1543			309	1235	3087	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	1	2	8			45		152			30	122	305	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

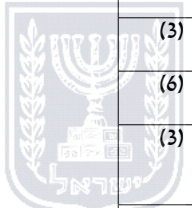


תכנון זמין
מונה הדפסה 79

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	1	2	8		45		4816			963	3853	9633	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	1	2	8		45		182			36	146	364	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	1	2	8		45		863			173	691	1727	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	1	2	8		45		932			186	746	1865	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	1	2	8		45		216			43	173	432	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	1	2	8		45		286			57	229	572	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	1	2	8		45		1004			201	803	2008	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	1	2	10		45		1670			334	1336	11061	501		ספורט ונופש	
(6)	(6)		1	5		4	4	128					3206	991		בית קברות	
(3)	(3)	1	2	9	2	(7) 1		(1) 380	40		40	200	950	300 - 201	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות	
(3)	(3)											80 (8)			תיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
(3)	(3)											20			תעסוקה	מגורים תעסוקה ותיירות	
(3)	(3)	1	3	10		50	120	1061	177		177	370	884	511	מסחר	מסחר ותעסוקה	
												337		511	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(3)	(3)	1	2	8		45		(9) 1575			315	630	3152	521	מסחר	מסחר ותיירות	
												630		521	תיירות	מסחר ותיירות	



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

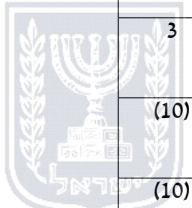


תכנון זמין
מונה הדפסה 79

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידני- שמאלי (10)	צידני- ימני (10)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 1	5		23.8		20	0	15	0	5	84	671	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
תכנון זמין מונה הדפסה 79 (10)	(10)	1	1	5		2.9		60	0	0	0	60	2042	673	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	1	1	5		22.9		40	0	35	0	5	175	674	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	1	1	5		13.8		40	0	35	0	5	289	675	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	1	1	5		12.6		25	0	20	0	5	198	676	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	1	1	5		32.5		20	0	15	0	5	62	677	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	1	1	5		25.5		40	0	35	0	5	157	678	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
3	3	0	1	5		2.7		50	0	0	0	50	1839	686	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	1	1	5		7.7		40	0	35	0	5	521	691	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	1	1	5		5.3		40	0	35	0	5	757	692	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח



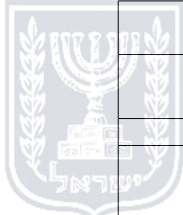
תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(3)	(3)	303 - 301	מגורים ואירוח כפרי	מגורים א'
(3)	(3)	105A, 106, 108, 109, 110A, ,104 - 101 111 - 132, 133A, 134A, 135A, 136A, 137 - 155, 156A, 157	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	105A, 106, 108, 109, 110A, ,104 - 101 111 - 132, 133A, 134A, 135A, 136A, 137 - 155, 156A, 157	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
		105A, 106, 108, 109, 110A, ,104 - 101 111 - 132, 133A, 134A, 135A, 136A, 137 - 155, 156A, 157	תיירות	מגורים בישוב כפרי
		105A, 106, 108, 109, 110A, ,104 - 101 111 - 132, 133A, 134A, 135A, 136A, 137 - 155, 156A, 157	חקלאי פתוח	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	107	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	107	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
		107	תיירות	מגורים בישוב כפרי
		107	חקלאי פתוח	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	158A, 159, 160A, 161 - 175, 176A, 177A, 178 - 185	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	158A, 159, 160A, 161 - 175, 176A, 177A, 178 - 185	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
		158A, 159, 160A, 161 - 175, 176A, 177A, 178 - 185	תיירות	מגורים בישוב כפרי
		158A, 159, 160A, 161 - 175, 176A, 177A, 178 - 185	חקלאי פתוח	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	601	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	602	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	603	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	604	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	501		ספורט ונופש
(6)	(6)	991		בית קברות
(3)	(3)	300 - 201	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
(3)	(3)		תיירות	מגורים תעסוקה ותיירות

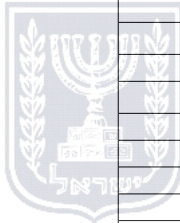


תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(3)	(3)		תעסוקה	מגורים תעסוקה ותיירות
(3)	(3)	511	מסחר	מסחר ותעסוקה
		511	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	521	מסחר	מסחר ותיירות
		521	תיירות	מסחר ותיירות
(10)	(10)	671	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	673	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	674	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	675	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	676	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	677	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	678	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
5	5	686	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	691	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח
(10)	(10)	692	מבני אבטחה	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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. ניתן להעביר זכויות משטח עיקרי לשטח שרות ולהעביר זכויות בניה מעל לכניסה קובעת אל מתחיתה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסך זכויות הבניה יישאר.
- ב. גובה קומה תת קרקעית יהיה עד 4 מ'. בנוסף לגובה שפורט בעמודת "גובה מבנה מעל לכניסה הקובעת".
- ג. בזכויות למגורים בישוב כפרי נכללות זכויות עבור דירה קטנה (יח' הורים) כחלק ממבנה המגורים, בגודל שלא יעלה על 55 מ"ר. למעט בתא שטח 101 בו יותר עבור יח"ד קטנה בגודל שבין 100-50 מ"ר.
- ד. פירוט השימוש והזכויות לפי מגרשים מופיע בנספח מס' 1 "הערות לזכויות הבניה" המצורף להוראות תכנית זאת.
- ה. גובה מבנים יימדד מפני קרקע טבעית או החפורה הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה, הערה זאת מתייחסת לעמודת "גובה מבנה מעל לכניסה הקובעת".
- ו. שטח מתקני מקורות קיימים: בתא שטח 602 = 520 מ"ר / בתא שטח 604 = 295 מ"ר.
- ז. במגורים בישוב כפרי ניתן לבנות עד 4 יח"א בשטח של עד 50 מ"ר כל אחת וזאת ע"ח זכויות הבנייה המפורטות בטבלה זו.
- ח. במגורים א בתאי שטח 301-303 ניתן לבנות עד 2 יח"א בשטח של עד 40 מ"ר כל אחת וזאת ע"ח זכויות הבנייה המפורטות בטבלה זו.
- ט. בשטח למגורים תעסוקה ותיירות ניתן לבנות עד 2 יח"א בשטח של עד 40 מ"ר כל אחת.
- י. אם התכנית פוגעת בזכויות מאושרות עקב אישור תכנית זו, יחולו ההוראות המטיבות התקפות לצד יתר הוראות התכנית.
- יא. שימושי פעילות חקלאית יהיו כמוגדר בסעי' 1.9.
- יב. קו בניין צידי 0 למבנה החנייה יותר בהסכמת השכן הגובל.
- יג. הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה שמוקצות לאותה קבוצה ושסך כל זכויות הבניה העיקריות לשימושים בשתי הקבוצות יחד לא יעלו על 300 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הזכויות שמופיעות בשורה זאת הן למגרש בודד והן אחידות בכל מגרשי יעוד קרקע זה.
- (2) בכל מגרש ניתן לבנות בנוסף למגורים גם 2 יחידות אירוח בשטח כולל של 80 מ"ר, ע"ח זכויות הבניה למגורים..

(3) לפי תשריט מצב מוצע.

(4) על אף האמור בטבלה זאת, באזור מגורים בישוב כפרי, לא יותר לבנות בהיקף שבו אחוזי הבניה הכוללים עולים על 60%. מגבלה זאת תחול רק במקרה של מימוש זכויות לצורך פל"ח..

(5) בכל מגרש מסוג "מגורים באזור כפרי" ניתן לבנות 2 יח"ד, יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים וע"ח זכויות הבניה למגורים וכן 4 יחידות אירוח בשטח כולל של 160 מ"ר, ע"ח זכויות הבניה לפל"ח..

(6) בתכנית מפורטת.

(7) בכל מגרש ניתן לבנות בנוסף למגורים גם 2 יחידות אירוח בשטח כולל של 80 מ"ר.

(8) ניתן לנייד את הזכויות לתיירות, במלואן או בחלקן, לתעסוקה..

(9) הזכויות נחלקות שווה בשווה בין תיירות ובין מסחר אך יותר לנייד זכויות בניה בין שימושי התיירות לבין המסחר באישור הועדה המקומית..

(10) לפי הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בניה בשטח ייעודי מבני משק, קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים. יהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המקומית ע"פ החלטת מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים הנדרשים ע"י הוועדה המקומית. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית המקומית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. עמדות האשפה והמחזור ירוכזו בתחום הרחוב ו/או השטח הציבורי הפתוח בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>פסולת מוצקה תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.2	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>6.2.1 ככלל, פעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח תהיה מותרת אם לא תהווה הפרעה למגורים.</p> <p>6.2.2 לא תותר פעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:</p> <p>חומרים מסוכנים, חומרים דליקים או נפיצים, חומרים שיוצרים מטרדי ריח או מטרדים סביבתיים אחרים או שעלולים לגרום לזיהום הקרקע האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם בין אם במהלך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים הנ"ל. בכל מקרה כל פעילות פעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>6.2.3 חומרים מסוכנים: אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות הרשות הסביבתית המקומית. כל עסק המחזיק ברשותו חומרים המוגדרים כמסוכנים או רעלים יציג היתר רעלים תקף, תיק מפעל ונוהל חרום כתנאי לטופס 4.</p> <p>מתקנים המחזיקים דלקים וחומרים מסוכנים ועל-פי שיקול דעתה של היחידה הסביבתית, יגישו סקר סיכונים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. המלצות הסקר יעוגנו בתנאים להיתר בניה למתקן.</p> <p>6.2.4 לא תותר פעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא יותר להקים מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חמרי הדברה, חמרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר רק אם בנוסף להוראות החוק, יינקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה כנגד חדירת מזיקים למיניהם.</p> <p>6.2.5 לא יותר לאחסן גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>6.2.6 במקרה של צורך באחסון, יחולו עליו אותן המגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.2

המבנים, המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית המגורים לא יקטן מ- 18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש וגודל השטח לא יעלה על 100 מ"ר.

6.2.7 מספר העובדים המועסקים במבנה לפעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח לא יעלה על 10 בשעות השיא.

6.2.8 איכות האוויר:

בפעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח שחורגת מהרמה המותרת באזור מגורים יתקנו מערכות שאיבה וסינון למניעת מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים, כל זאת באישור היחידה לאיכות הסביבה.

6.2.9 מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש למפלסים המותרים על פי החוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה. בימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה) בשעות היום מ 06.00 עד 22.00 עד 45 דציבל בשעות הלילה מ 22.00 עד 06.00 לא יעלה הרעש על רעש הרקע. כל זאת באישור היחידה לאיכות הסביבה.

6.2.10 לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות הקרקע וטיבה.

6.2.11 בעת בקשה להיתר בנייה יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים שבהם מידע ונתונים שמבטיחים עמידה בתנאים שנזכרו לעיל.

6.2.12 פסולת לסוגיה תפונה לאתר מוסדר ומאושר כמופיע בנספח פינוי פסולת, הכל בתאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית המוסמכת.

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

6.2.14 מגרש 601 - תחנת שאיבה קיימת: אם יהיו תלונות על מטרדים, יהיה על היזם להתקין אמצעים למניעת רעש, ריח. וגלישות (דיזל גנרטור, מערכת התרעה אל חוטית, גיבוי למערכת בקרה).



עיצוב פיתוח ובינוי

6.3

6.3.1 מבנה שמיועד לפעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח יהיה תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בנייה וגימור איכותיים ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3.2 הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקי בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.

6.3.3 כל השילוט בחוצות הישוב, לפרסום עסקים המתקיימים במבנים אלה ייעשה במתכונת עיצוב אחידה באופן מרוכז במימון בעלי העסקים, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ועפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית. בנחלה בה נמצא עסק, יוכל בעל העסק להציב שלט שתואם בעיצובו את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 60X40 ס"מ.

6.3.4 כל בקשה למבנה לפעילות בשימושי תעסוקה וחקלאי פתוח תעבור במסלול של פרסום ומתן הודעות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה מטעם הוועדה המקומית (הפרסום על חשבון המבקש) או לחילופין המבקש יפרסם ויגיש לוועדה תיעוד המעיד על כך.

6.3.5 ניתן ואף יועדף לבנות דרכי גישה משותפות לשתי נחלות גובלות עפ"י תכנית בינוי והסדר תנועה שתצורף לבקשה להיתר בנייה. תירשם ביחס לדרכים אלה זיקת הנאה למעבר רכב משותפת לשתי הנחלות.



דרכים וחניות

6.4

6.4.1 לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79





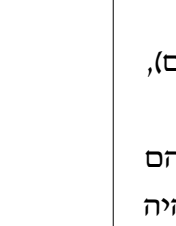
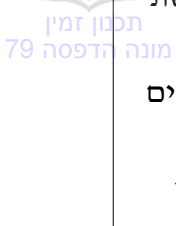

תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

דרכים וחניות	6.4																						
<p>6.4.2 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.4.3 החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ז 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																							
חשמל	6.5																						
<p>6.5.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>6.5.2 תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>6.5.3 איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="1" data-bbox="367 1075 1262 1635"> <thead> <tr> <th>מרחק</th> <th>מרחק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>1 מ'</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח עליון שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	מרחק	מרחק	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מציר הקו	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	1 מ'	בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת	3 מ'	כבלי חשמל מתח עליון שנאי על עמוד	
מרחק	מרחק																						
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מציר הקו																						
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																						
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה																						
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)																						
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																						
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																						
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																						
3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																						
1 מ'	בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת																						
3 מ'	כבלי חשמל מתח עליון שנאי על עמוד																						

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> <p>6.5.4 קוי חשמל תת קרקעיים :</p> <p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתך נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקויים תת קרקעיים.</p>	
<p>6.6</p>	<p>עתיקות</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>6.6.1 השטח שמסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3594/0 "דישון" י"פ 4318 עמ' 3873 מיום 13/07/1995 הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>6.6.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>6.6.3 אם יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.6.4 אם יתגלו עתיקות שמצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל ובמימונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6.6.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו, עקב שינויים אלה או עקב הגשת התכנית החדשה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.7</p>	<p>היטל השבחה</p>
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.8</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>6.10 תקשורת</p> <p>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.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>6.11 פיקוד העורף</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>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>6.12 עיצוב אדריכלי</p> <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 מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>6.13 פיתוח תשתית</p> <p>6.14.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.14.2 כל קווי התשתית שבתחום תוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.14.3 בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>6.14.4 בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הוועדה המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>6.14.5 היתר בנייה יהיה מותנה באישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>6.14.6 הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים, במידת האפשר, לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול.</p> <p>6.14.7 אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או</p>	<p>6.13</p>

<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכנית ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>6.14.8 קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגוונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>6.14.9 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.14.10 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות תחום כנרת, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>6.14.11 תא שטח 603 המיועד לבריכת מי שתיה בעתיד: הבריכה תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. במידה והמתקן שיוקם יכלול מרכיב של הכלרה תאסר כל בניה במרחק עד 50 מ' מהמתקן המסומן בתשריט.</p> <p>6.14.12 תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>6.14.13 תנאי לתחילת עבודות הפיתוח מכוחה של תכנית זאת, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיה השלמת עבודות השדרוג של מט"ש "מלכיה" (מט"ש שמטפל בשפכי דישון ומלכיה) בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. הודעה בכתב של המועצה האזורית מבואות חרמון לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, למשרד הבריאות ולמשרד להגנת הסביבה, תהיה הוכחה לצורך מילוי תנאי זה.</p> <p>6.14.14 תשתיות ביוב בישוב יבוצעו בהתאם לאמור בנספח הביוב או בהתאם לתכנית ביוב שתאושר כחוק.</p> <p>6.14.15 תנאי למתן היתר בניה לבתים בשכונה יהיה הצגת פתרון לאספקת מי שתיה לישוב ולשכונת ההרחבה בהתאם לאחת משתי החלופות הבאות:</p> <p>א. הגדלת חיבורים קיימים למערכת מי השתייה של חברת "מקורות".</p> <p>ב. הקמת בריכת מי שתיה ייעודית לישוב.</p> <p>כל פתרון כנ"ל ילווה בלוח זמנים לביצוע העבודות הנדרשות ליישומן ויובא לאישור רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>6.14.16 תנאי למתן היתר בניה למבנים יהיה אישור בקשה להיתר לתשתיות בתאום עם משרד הבריאות. ביצוע בפועל של עבודות תשתית בהתאם לאמור בהיתר כנ"ל יהיה תנאי לאכלוס המבנים החדשים.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>6.15.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>6.15.2 בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>6.15.3 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	



ניהול מי נגר	6.16
<p>6.17.1 יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז אזוריות.</p> <p>6.17.2 בתכנון מבנים במגרשים פנויים יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>6.17.3 ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>6.17.4 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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.</p> <p>6.17.5 בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6.17.6 אזורי ההחדרה למי תהום על פי המפורט בנספח הניקוז המצורף, ימוקמו בשצ"פים, ובאזורים לא מבונים בתחום המגרשים.</p>	
ניקוז	6.17
<p>6.18.1 תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח התוכנית בהתאמה לתכנית מפורטת ובאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</p> <p>6.18.2 תכנון מפורט למערכות הכבישים והניקוז יהיה בהתבסס על נספח הניקוז של התכנית.</p> <p>6.18.3 במוצאי הניקוז לשטח הטבעי שמחוץ לתחום התכנית, יתוכננו ויוקמו מתקני השקטה וריסון.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.18
<p>6.19.1 לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הנספח מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. הנספח מגדיר עצים בוגרים, הקיימים בתחום התכנית, לשימור, העתקה או כריתה.</p> <p>6.19.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. האמצעים יכללו בין היתר: <ul style="list-style-type: none"> - ליווי אגרונום מומחה - גידור וסימון העץ - שמירת מרחק עבודות עפר מהגזע עפ"י הנחיית האגרונום - עיגון, קשירה וגיוזם ענפים, במידה ונדרש 3. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן לשימור בנספח, יש לקבל חו"ד בכתב מפקד היערות. ניתן לשנות סיווג עצים לעד 10% מכמות העצים הבוגרים בנספח. 6.19.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: <ol style="list-style-type: none"> 1. העתקת עץ תלווה ע"י אגרונום מומחה, ועפ"י הנחיות שיפורטו בבקשה להיתר. ההנחיות יכללו בין היתר: <ul style="list-style-type: none"> - שיטת העתקה - עונת העתקה 	

	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.18</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>- תיאום נתיבי נסיעה וליווי לפי דרישת החוק - אמצעים להבטחת קליטת העץ</p> <p>2. מפרט העתקה יתבסס על המפרט הבינמשרדי פרק 41.04.07.</p> <p>3. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או להיתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ. העתקת עצים תכוון בין השאר לשטחים ציבוריים בתחום התכנית.</p> <p>4.19.6 הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>1. עצים המסומנים לכריתה נדרשים לקבלת רשיון כריתה מפקיד היערות לפני עקירת העץ.</p> <p>2. לכל עץ לכריתה מוגדר בנספח הערך החליפי. יש לפעול בתיאום עם פקיד היערות לאופן מימושו ויצורף לבקשה להיתר.</p>	
	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.19</p>
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.20</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
	<p>פסולת בניין</p>	<p>6.21</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.22</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>א. 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>ב. אחר הקמת 60 יח"א בכל היישוב ועד 10 שימושים לקהל כגון הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריות, ספא, ומרכזי מבקרים, לא יינתנו יותר היתרי בנייה אלא רק לאחר שיוכן "נספח השתלבות" שיבחן את כשר הנשיאה של התשתיות ואת ההשפעה על אופי היישוב וכן כל נספח אחר שיידרש עפ"י שיקול דעת של הוועדה המקומית. הנספחים האלה יוכנו ליישוב במלואו ע"י האגודה החקלאית ויאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p>	
	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.23</p>
	<p>חומרי חפירה ומילוי:</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>	



6.23	חומרי חפירה ומילוי
	<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>חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.24	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, ואינו מסומן להריסה, אין לראותו כחורג מהוראות תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו, עפ"י קו המתאר הקיים של המבנה.</p> <p>ב. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>
6.25	חלוקה ו/ או רישום
	<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.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
6.26	פעילות חקלאית
	<p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי,</p>

פעילות חקלאית

6.26

מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

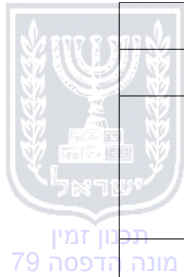
ז. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת : הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הישוב הקיים	
2	שכונה קהילתית שלב 1, מגורים תעסוקה ותיירות מגרשים 201-209, 264-286 = 32 יח"ד. תשתיות ושצ"פ נלווים שכלולים במתחם.	
3	שכונה קהילתית שלב 2, מגורים תעסוקה ותיירות מגרשים 241-263 = 23 יח"ד. תשתיות ושצ"פ נלווים שכלולים במתחם.	בצוע 50% מיח"ד שלב ב
4	שכונה קהילתית שלב 3, מגורים תעסוקה ותיירות מגרשים 210-240 = 31 יח"א. תשתיות ושצ"פ נלווים שכלולים במתחם.	בצוע 50% מיח"ד שלב ג



7.2 מימוש התכנית



קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד
						גובה מבנה מ'	תכסית %	מס' יח"א	מס' יח"ד מיוחד	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
אחורי	צדדי שמאל	צדדי ימין	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת														
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	360	40	0	40	280	1,002	301	מגורים	מגורים א
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	360	40	0	40	280	900	302	מגורים	מגורים א
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	360	40	0	40	280	1,345	303	מגורים	מגורים א
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	2,578	101	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	תעסוקה				
														160	תיירות				
														200	חקלאות				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,616	102	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	תעסוקה				
														160	תיירות				
														200	חקלאות				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,403	103	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	תעסוקה				
														160	תיירות				
														200	חקלאות				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	4,507	104	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	תעסוקה				
														160	תיירות				
														200	חקלאות				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	2,488	105A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	תעסוקה				
														160	תיירות				
														200	חקלאות				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	3,607	106	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	תעסוקה				
														160	תיירות				
														200	חקלאות				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	980	0	0	80	400	2,878	107	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	תעסוקה				
														160	תיירות				
														200	חקלאות				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	2,778	108	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	תעסוקה				
														160	תיירות				
														200	חקלאות				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	2,198	109	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	תעסוקה				
														160	תיירות				
														200	חקלאות				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	2,710	110A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	תעסוקה				
														160	תיירות				
														200	חקלאות				



קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד
						גובה מבנה מ'	תכנית %	מס' יח"א	מס' יח"ד	מס' יח"ד מיוחד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
אחורי	צדדי שמאל	צדדי ימין	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	2,595	111	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,338	112	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,702	113	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,499	114	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,695	115	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,788	116	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,505	117	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,532	118	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,290	119	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,556	120	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,500	121	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	



קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד
						גובה מבנה מ'	תכסית %	מס' יח"א	מס' יח"ד	מס' יח"ד מיוחד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
אחורי	צדדי שמאל	צדדי ימין	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת														
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,064	122	מגורים	מגורים כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,264	123	מגורים	מגורים כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,020	124	מגורים	מגורים כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,065	125	מגורים	מגורים כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	892	126	מגורים	מגורים כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	934	127	מגורים	מגורים כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,113	128	מגורים	מגורים כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,116	129	מגורים	מגורים כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,354	130	מגורים	מגורים כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,824	131	מגורים	מגורים כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	1,499	132	מגורים	מגורים כפרי
								4						140	140			תעסוקה	
														160	160			תיירות	
														200	200			חקלאות	

קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד
						גובה מבנה מ'	תכנית %	מס' יח"א	מס' יח"ד	מס' יח"ד מיוחד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
אחורי	צדדי שמאל	צדדי ימין	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת														
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%		1	2	940	0	0	40	400	2,500	133A	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4			940	0	0	40	400	2,500	134A	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4			940	0	0	40	400	2,500	135A	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4			940	0	0	40	400	2,500	136A	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4			940	0	0	40	400	2,418	137	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4			940	0	0	40	400	1,920	138	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4			940	0	0	40	400	1,440	139	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4			940	0	0	40	400	1,682	140	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4			940	0	0	40	400	1,813	141	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4			940	0	0	40	400	1,970	142	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4			940	0	0	40	400	2,122	143	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי





קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד	
						גובה מבנה מ'	תכסית %	מס' יח"א	מס' יח"ד	מס' יח"ד מיוחד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	1,494	144	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	1,459	145	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	1,678	146	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	1,477	147	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	1,600	148	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	1,585	149	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	1,680	150	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,505	151	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,334	152	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,212	153	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	1,860	154	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	





קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד	
						גובה מבנה מ'	תכסית %	מס' יח"א	מס' יח"ד	מס' יח"ד מיוחד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
אחורי	צדדי שמאל	צדדי ימין	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת															
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,154	155	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,500	156A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,566	157	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,500	158A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,395	159	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,500	160A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,414	161	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,383	162	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	1,946	163	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	1,497	164	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,438	165	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								4							140	140			תעסוקה	
															160	160			תיירות	
															200	200			חקלאות	





קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד	
						גובה מבנה מ'	תכסית %	מס' יח"א	מס' יח"ד	מס' יח"ד מיוחד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
אחורי	צדדי שמאל	צדדי ימין	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת															
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,222	166	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4				940	0	0	40	400	2,667	167	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4		1	2	940	0	0	40	400	2,636	168	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4		1	2	940	0	0	40	400	2,138	169	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4		1	2	940	0	0	40	400	2,251	170	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4		1	2	940	0	0	40	400	2,302	171	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4		1	2	940	0	0	40	400	1,749	172	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4		1	2	940	0	0	40	400	2,027	173	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4		1	2	940	0	0	40	400	2,274	174	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4		1	2	940	0	0	40	400	2,300	175	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4		1	2	940	0	0	40	400	2,500	176A	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי





קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד	
						גובה מבנה מ'	תכסית %	מס' יח"א	מס' יח"ד מיוחד	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
אחורי	צדדי שמאל	צדדי ימין	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							גובה מ'	תכסית %	מס' יח"א	מס' יח"ד מיוחד	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	שירות	עיקרי	שירות
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%			1	2	940	0	0	40	400	2,900	177A	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4				940	0	0	40	400	2,453	178	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4				940	0	0	40	400	1,093	179	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4				940	0	0	40	400	1,945	180	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4				940	0	0	40	400	1,704	181	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4				940	0	0	40	400	2,334	182	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4				940	0	0	40	400	2,383	183	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4				940	0	0	40	400	2,076	184	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	2	9	45%	4				940	0	0	40	400	1,856	185	מגורים תעסוקה תיירות חקלאות	מגורים בישוב כפרי





קווי בנין מ'	מס' קומות				זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד	
					גובה מבנה מ'	תכסית %	מס' יח"א	מס' יח"ד מיוחד	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
											שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	1	5	50%	0	0	0	138	0	0	0	138	277	601	משאבת ביוב	מתקנים הנדסיים
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	1	5	25%	0	0	0	572	0	0	0	572	2,288	602	מתקני מקורות	מתקנים הנדסיים
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	1	5	25%	0	0	0	279	0	0	0	279	1,116	603	בריכת אגירה	מתקנים הנדסיים
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	1	5	25%	0	0	0	325	0	0	0	325	1,301	604	מתקני מקורות	מתקנים הנדסיים
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	8	45%	0	0	0	1,543	0	0	309	1,235	3,087	401	מוסד ציבורי	מבנים ומוס' ציבור
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	8	45%	0	0	0	152	0	0	30	122	305	402	מוסד ציבורי	מבנים ומוס' ציבור
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	8	45%	0	0	0	4,816	0	0	963	3,853	9,633	403	מוסד ציבורי	מבנים ומוס' ציבור
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	8	45%	0	0	0	182	0	0	36	146	364	404	מוסד ציבורי	מבנים ומוס' ציבור
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	8	45%	0	0	0	863	0	0	173	691	1,727	405	מוסד ציבורי	מבנים ומוס' ציבור
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	8	45%	0	0	0	932	0	0	186	746	1,865	406	מוסד ציבורי	מבנים ומוס' ציבור
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	8	45%	0	0	0	216	0	0	43	173	432	407	מוסד ציבורי	מבנים ומוס' ציבור
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	8	45%	0	0	0	286	0	0	57	229	572	408	מוסד ציבורי	מבנים ומוס' ציבור
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	8	45%	0	0	0	1,004	0	0	201	803	2,008	409	מוסד ציבורי	מבנים ומוס' ציבור
לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	1	1	5	23.8%	0	0	0	20	0	15	0	5	84	671	מקלט ציבורי	שטח ציבורי פתוח
לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	1	1	5	2.9%	0	0	0	60	0	0	0	60	2,042	673	בריכת מים קיימת	שטח ציבורי פתוח
לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	1	1	5	22.9%	0	0	0	40	0	35	0	5	175	674	מקלט ציבורי	שטח ציבורי פתוח
לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	1	1	5	13.8%	0	0	0	40	0	35	0	5	289	675	מקלט ציבורי	שטח ציבורי פתוח
לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	1	1	5	12.6%	0	0	0	25	0	20	0	5	198	676	מקלט ציבורי	שטח ציבורי פתוח
לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	1	1	5	32.5%	0	0	0	20	0	15	0	5	62	677	מקלט ציבורי	שטח ציבורי פתוח
לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	1	1	5	25.5%	0	0	0	40	0	35	0	5	157	678	מקלט ציבורי	שטח ציבורי פתוח
לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	0	1	5	2.7%	0	0	0	50	0	0	0	50	1,839	686	תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח
לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	1	1	5	7.7%	0	0	0	40	0	35	0	5	521	691	מקלט ציבורי	שטח ציבורי פתוח
לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	1	1	5	5.3%	0	0	0	40	0	35	0	5	757	692	מקלט ציבורי	שטח ציבורי פתוח
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	45%	0	0	0	1,670	0	0	334	1,336	11,061	501	מתקני ספורט	ספורט ונפש
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	0	0	0	4%	0	0	0	128	0	0	0	128	3,206	991	מתקני ספורט	בית עלמין





קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד
						גובה מבנה מ'	תכנית %	מס' יח"א	מס' יח"ד מיוחד	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
אחורי	צידו שמאל	צידו ימין	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							גובה	תכנית	מס' יח"א	מס' יח"ד מיוחד	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	שירות	עיקרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,003	201	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,002	202	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,004	203	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	204	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,006	205	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,011	206	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,011	207	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	208	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	209	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	998	210	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,009	211	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,009	212	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,009	213	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,009	214	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,009	215	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					



קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד
						גובה מבנה מ'	תכנית %	מס' יח"א	מס' יח"ד מיוחד	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,009	216	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,009	217	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,009	218	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,009	219	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,009	220	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	221	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,010	222	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	223	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	224	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,004	225	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,002	226	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	990	227	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,001	228	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,001	229	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	230	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80					
														20					





קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד
						גובה מבנה מ'	תכנית %	מס' יח"א	מס' יח"ד מיוחד	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	231	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,002	232	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,012	233	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,012	234	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,012	235	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,012	236	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,012	237	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,012	238	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,012	239	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,012	240	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,016	241	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,017	242	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,017	243	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,017	244	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,017	245	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		





קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד
						גובה מבנה מ'	תכנית %	מס' יח"א	מס' יח"ד מיוחד	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,017	246	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	247	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	248	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	249	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	250	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	251	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,028	252	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	996	253	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	999	254	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	999	255	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	256	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	257	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	258	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	259	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	260	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
														80			תעסוקה		
														20			מגורים		



קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד
						גובה מבנה מ'	תכנית %	מס' יח"א	מס' יח"ד מיוחד	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,004	261	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,004	262	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,004	263	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,001	264	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,001	265	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	266	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	267	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	268	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	269	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	270	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,001	271	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,007	272	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,001	273	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	274	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	275	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תעסוקה	
															20			מגורים	



קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד
						גובה מבנה מ'	תכסית %	מס' יח"א	מס' יח"ד מיוחד	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	276	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
															80			תיירות	
															20			תעסוקה	
															20			מגורים	
															80			תיירות	
															20			תעסוקה	
															200			מגורים	
															80			תיירות	
															20			תעסוקה	
															200			מגורים	
															80			תיירות	
															20			תעסוקה	
															200			מגורים	
															80			תיירות	
															20			תעסוקה	
															200			מגורים	
															80			תיירות	
															20			תעסוקה	
															200			מגורים	
															80			תיירות	
															20			תעסוקה	
															200			מגורים	
															80			תיירות	
															20			תעסוקה	
															200			מגורים	
															80			תיירות	
															20			תעסוקה	
															200			מגורים	
															80			תיירות	
															20			תעסוקה	
															200			מגורים	
															80			תיירות	
															20			תעסוקה	
															200			מגורים	
															80			תיירות	
															20			תעסוקה	



קווי בנין מ'				מס' קומות		זכויות ומגבלות בניה מ"ר במגרש										שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד
						גובה מבנה מ'	תכסית %	מס' יח"א	מס' יח"ד מיוחד	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
אחורי	צדדי שמאל	צדדי ימין	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת														
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	996	291	מגורים מגורים תעסוקה ותיירות	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	292	מגורים תעסוקה ותיירות	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	969	293	מגורים תעסוקה ותיירות	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,007	294	מגורים תעסוקה ותיירות	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	978	295	מגורים תעסוקה ותיירות	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,004	296	מגורים תעסוקה ותיירות	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	297	מגורים תעסוקה ותיירות	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	298	מגורים תעסוקה ותיירות	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,000	299	מגורים תעסוקה ותיירות	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	9	45%	2	0	1	380	40	0	40	200	1,001	300	מגורים תעסוקה ותיירות	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	3	10	60%	0	0	0	1,060	177	0	177	370 337	884	511	מסחר ותעסוקה	
לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	לפי בינוי	1	2	8	45%	0	0	0	1,576	0	0	315	630 630	3,152	521	מסחר ותיירות	

