

**תכנית מס' ג/11840**

**כפר ברוך - הרחבה קהילתית**

**הוראות התכנית**

הודעה על הפקדת תכנית מס' 11840  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5000  
מיום 9.6.03

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 11840  
ההמחוזית לתכנון והבניה החליטה  
ביום 14.8.03 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הפקדת תכנית מס' 11840  
הועדה המחוזית לתכנון והבניה החליטה  
ביום 14.8.03 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 11840  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5215  
מיום 14.8.03

- |              |                                       |            |
|--------------|---------------------------------------|------------|
| מרץ 1995     | ועדה מקומית                           | מהדורה 1:  |
| יולי 1997    | ועדת פרוגרמות                         | מהדורה 2:  |
| נובמבר 1999  | דיון מקדים ו. מקומית                  | מהדורה 3:  |
| נובמבר 1999  | ועדה מקומית                           | מהדורה 4:  |
| מרץ 2000     | ועדה מחוזית                           | מהדורה 5:  |
| אוקטובר 2000 | תכנית מעודכנת לאישור                  | מהדורה 6:  |
| דצמבר 2000   | תכנית מעודכנת לועדה<br>מקומית ומחוזית | מהדורה 7:  |
| יוני 2001    | עדכון לולק"ח / ו. מחוזית              | מהדורה 8:  |
| פברואר 2002  | להפקדה                                | מהדורה 9:  |
| מאי 2003     | מתן תוקף                              | מהדורה 10: |

## מחוז הצפון

נפה : יזרעאל

מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז עמק יזרעאל

שם ישוב : כפר ברוך

### פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/11840  
**כפר ברוך – הרחבה קהילתית**, המהווה שינוי לתכנית מס' מש"צ 38 לצרכי הסדר רישום. מטרת התכנית – תוספת 99 יח"ד בשכונה קהילתית.
- 1.2 מקום התכנית: התכנית תחול על כל השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 221 (171)	צפון: 729 (229)
גושים	חלקות	חלקי חלקות
17275	31, 30	32, 1
17276		22, 6, 5, 4, 3, 2
17277		3, 2, 1
17278		4, 3

- 1.3 שטח התכנית: 141.94 דונם (במדידה ממוחשבת)
- 1.4 יח"ד: בכפר ברוך  
100 נחלות X 2 = 200 יח"ד  
מגרשים לבעלי מקצוע = 19 יח"ד  
מוצעות בהרחבה = 99 יח"ד  
סה"כ = 318 יח"ד
- 1.5 בעלי ענין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105  
טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521
- יזם ומגיש התכנית: כפר ברוך  
דאר כפר ברוך 30073  
טל.: 04-6540615, פקס: 04-6040630
- עורך התכנית: אדריכלית דפנה נבו, רשיון מס' 27022,  
מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים  
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
יעד, ד.נ. משגב 20155  
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

יועץ תחבורה :  
תוית – תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ  
רח' טשרניחובסקי 35, חיפה 35709  
טל. : 04-8337119 , פקס : 04-8334801

נהול תכנון וביצוע :  
י.ת.ב. בע"מ – ניהול, יעוץ, פיקוח  
ובקרה על פרויקטים  
ת.ד. 68, כפר יונה 40350  
טל. : 09-8987007 , פקס : 09-8947448

**1.6 יחס לתכניות אחרות:**  
תמ"א 31 – התכנית תואמת לתמ"א 31. יעוד הקרקע לפי  
תשריט יעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט  
הנחיות סביבתיות – אין.

תמ"א 22 – התכנית מהווה הקלה מהתמ"א.

תמ"מ 2 – התכנית תואמת לתמ"מ 2. יעוד לפי תשריט יעודי  
הקרקע – שטח ישוב כפרי וקרקע חקלאית.

תכנית מפורטת מקומית:

א. התכנית מהווה שינוי למש"צ 38 – תכנית לצרכי הסדר  
רישום (מאושרת).

ב. התכנית גוברת על תכנית ג/12142 (מאושרת).

**1.7 מסמכי התכנית:**

א. תקנון בן 18 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בק.מ. 1:2500 – מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה בק.מ. 1:2500 – מסמך מנחה.

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק  
התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת  
ומאושרת והיא כוללת העמדת הבנינים,  
מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי,  
הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח  
התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן  
הכלליים, סימון שטחי החניה, סוגי נטיעות  
וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון קווי  
ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים  
לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות  
תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות,  
מתקני פרסומת, מקומות לתחנות  
אוטובוסים וכן כל דבר הנראה כדרוש  
לקביעת צורת המרחב המתוכנן – כל אלה  
או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי  
ראות עיניה של הועדה.  
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת  
הכנת תכנית בינוי, אלא בהתאם לתכנית  
הבינוי, לאחר שתאושר על ידי הועדה  
המקומית.

**באור סימני התשריט:**

1.9

כתום	1. מגורים א'
צהוב תחום בירוק כהה	2. מגורים לבעלי מקצוע
צהוב	3. מגורים בישוב חקלאי
חום תחום בחום	4. שטח למבני ציבור
ירוק תחום בחום	5. שטח ספורט
ירוק	6. שטח צבורי פתוח
ירוק תחום בירוק כהה	7. שטח פרטי פתוח
חום	8. דרך קיימת/מאושרת
אדום	9. דרך מוצעת/חדשה
ירוק כהה	10. דרך גישה
פסים אלכסוניים ירוקים ולבנים לסרוגין	11. אזור חקלאי
צהוב עם קווים אלכסוניים מצולבים בירוק	12. בית עלמין
קווים אלכסוניים אדומים	13. דרך לביטול
קווים אלכסוניים מצולבים בירוק, תחום בירוק כהה	14. יער נטע אדם קיים
מצוין ברבע עליון של עיגול/מעוין	15. מספר דרך / דרך גישה
מצוין ברבע שמאלי של עיגול/מעוין	16. קו בנין משמאל לגבול הגדרת הדרך
מצוין ברבע ימני של עיגול/מעוין	17. קו בנין מימין לגבול הגדרת הדרך
מצוין ברבע תחתון של עיגול/מעוין	18. רוחב הדרך
קו רציף עם משולשים לסרוגין ומספר בצבע אדום	19. גבול גוש ומספרו
קו מקוטע ומספר בצבע ירוק	20. גבול חלקה ומספרה
קו רציף ומס' בתוך אליפסה בצבע שחור	21. גבול מגרש ומספרו
היקף המבנה מסומן בקו שחור רציף	22. מבנה קיים
מצוין בקו שחור מקוטע עבה	23. גבול אתר עתיקות
מסומן בקו כחול עבה	24. גבול התכנית
מצוין בקו כחול מקוטע צפוף	25. גבול תכנית 2641 (מופקדת)
מצוין בקו כחול מקוטע מרווח	26. גבול תכנית משי"צ 38 (מאושרת)
מצוין בקו כחול מקוטע צפוף ומרווח לסרוגין	27. גבול תכנית ג/1513 (מאושרת)
קו עבה אדום	28. קו רמת רעש LDN 60-65
קו עבה סגול	29. קו רמת רעש LDN 65-70
קו עבה כחול	30. קו רמת רעש LDN 70-75
קו עבה ירוק	31. קו רמת רעש LDN 75-

טבלת שטחים:

1.10

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	
35.85	50.88	-	-	מגורים א' (מוצע 99 יח"ד)
4.13	5.87	6.67	9.47	מגורים לבעלי מקצוע (קיים - 10 יח"ד, מוצע - 7 יח"ד)
-	-	6.76	9.59	מגורים בישוב חקלאי (קיים 6 נחלות)
11.12	15.78	36.12	51.27	שטח למבני ציבור
3.15	4.47	2.59	3.68	שטח ספורט
6.01	8.53	-	-	שטח צבורי פתוח
23.12	32.83	24.69	35.05	דרך קיימת/מאושרת
15.79	22.40	-	-	דרך מוצעת/חדשה
0.83	1.18	-	-	דרך גישה
-	-	23.17	32.88	אזור חקלאי
100.00	141.94	100.00	141.94	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

הרחבת הישוב ע"י תוספת 99 יח"ד בשכונה קהילתית.

### 2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- ? שינוי יעוד קרקע מחקלאי, נחלות ושטח למבני ציבור למגורים, ש.צ.פ., ספורט ודרכים.
- ? קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי קרקע בתכנית.
- ? קביעת הוראות בניה: שטח מבנים, גובהם, מרווחי בניה, צפיפות.
- ? קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ? קביעת הנחיות סביבתיות.
- ? קביעת תנאים לביצוע התכנית.
- ? מתן הנחיות לטיפול השטחים הפתוחים ולהסדרת השימוש בשטחים בציבוריים.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מספר יח"ד
מגורים	21,710	7+99 = סה"כ 106
מבני ציבור	6,300 (כולל הקיים)	-
מתקני ספורט	1,780 (כולל הקיים)	-

בכפר ברוך 100 נחלות מאושרות, 96 נחלות בפועל.

## פרק 3 - הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 אזור מגורים א':

בתי מגורים חד משפחתיים בגודל מינימלי 500 מ"ר.

#### א. תכליות ושימושים:

- (1) מגורים.
- (2) תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים.  
כל זאת בתנאי השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
- (3) בטחון ובטיחות.
- (4) מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים.
- (5) אחסנה (ניתן לבנות עד 10 מ"ר במבנה עזר)
- (6) חניה מקורה:  
א. כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים) מבניה קלה.  
ניתן לבנות בקו בניה צידי וקדמי 0 מ' בהסכמת השכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.  
ב. מתמרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין.
- (7) קומת עמודים מפולשת. (תחשב במנין הקומות המותרות).
- (8) בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד) תותר במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר. שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מ"ר. סביב הבריכה ירוצף שטח ברוחב מזערי של 1.2 מ'. הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבנין. בין הבריכה למבנים יהיה מרחק מינימלי של 5 מ'. הבריכה חייבת להיות מוקפת גדר בטיחות. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא ייחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.  
תותר בריכה רדודה בשטח עד 10 מ"ר, כחלק מפיתוח השטח.

#### ב. השטחים הפנויים מסביב לבית:

- (1) בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.
- (2) בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.

3) אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.

ג. קווי בניין :

קווי בנין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה .  
ניתן לבנות בקו בניה צידי 0 ללא פתחים ובהסכמת השכן או עם קיר משותף.

ד. גידור :

תותר גדר בנויה עד 1.0 מ' מעל גובה פני קרקע טבעי על גבול המגרש. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ', לאישור הועדה המקומית. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים 2 מ' .

3.1.2 מגורים לבעלי מקצוע :

בתי מגורים חד-משפחתיים לבעלי מקצוע (ללא נחלה) ולבנים ממשיכים.  
מגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר המיועדים לבנית יח"ד אחת ומבני עזר.  
באזור זה לא תותר חלוקת משנה.

א. תכליות ושימושים :

- 1) מגורים.
- 2) תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים.  
כל זאת בתנאי השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
- 3) בטחון ובטיחות.
- 4) מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים.
- 5) אחסנה (ניתן לבנות עד 10 מ"ר במבנה עזר)
- 6) חניה מקורה :
  - א. כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים) מבניה קלה.  
ניתן לבנות בקו בניה צידי וקדמי 0 מ' בהסכמת השכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.
  - ב. מחמרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין.
- 7) קומת עמודים מפולשת. (תחשב במנין הקומות המותרות).
- 8) בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד) תותר במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר. שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מ"ר. סביב הבריכה ירוצף שטח ברוחב מזערי של 1.2 מ'. הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבניין. בין הבריכה למבנים יהיה מרחק מינימלי של 5 מ'. הבריכה חייבת להיות מוקפת גדר בטיחות. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.  
תותר בריכה רדודה בשטח עד 10 מ"ר, כחלק מפיתוח השטח.



ב. השטחים הפנויים מסביב לבית:

- 1) בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.
- 2) בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.
- 3) אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.

ג. קווי בנין:

קווי בנין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

ד. גידור:

תותר גדר בנויה עד 1.0 מ' מעל גובה פני קרקע טבעי על גבול המגרש. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ', לאישור הועדה המקומית. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים 2 מ'.

3.1.3 מבני ציבור:

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי לכל מתחם, אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת מטרדי רעש וזיהום מים ואוויר ותתן דעתה על חיץ ירוק בין המבנים ובין הסביבה המיועדת בעיקר למגורים, כפי שתקבע הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים:

- 1) משרדים ומבני מנהל.
- 2) מוסדות בריאות, דת, חינוך, תרבות, קהילה ורווחה.
- 3) מועדונים.
- 4) מתקני משחקים.
- 5) אחסנה, מבני עזר ושטחי שרות לשימושים הנ"ל.
- 6) מקלטים צבוריים.
- 7) דרכים, חניות וחניות לפריקה וטעינה.
- 8) גינון, פיתוח שטח ודרכים להולכי רגל.
- 9) סככות לאופניים ולרכב פרטי.
- 10) מתקנים הנדסיים – מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת – באישור מהנדס הועדה המקומית

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטрд אחת לשניה, ובלבד שיוקמו ויופעלו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

ד. גידור:

כל גידור באזור זה יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. קווי בנין:

קווי בנין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

3.1.4 ספורט:

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי.

ב. תכליות ושימושים:

- 1) מבני ומתקני ספורט ונופש.
- 2) מבני עזר ואחסנה לתכליות ולשימושים המותרים.
- 3) דרכי גישה לרכב ולחניה.
- 4) מתקני משחקים.
- 5) גינון, פיתוח שטח ודרכים להולכי רגל.
- 6) מתקנים הנדסיים באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו ויופעלו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

ד. גידור:

כל גידור באזור זה יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. קווי בנין:

קווי בנין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

3.1.5 שטח ציבורי פתוח:

א. תכליות ושימושים

- 1) שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
- 2) מגרשי משחקים ומתקני ספורט ונופש.
- 3) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- 4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 5) דרכים חקלאיות.
- 6) מקלטים ציבוריים.
- 7) חניות ודרכים להולכי רגל.

ב. גידור:

כל גידור באזור זה יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. קווי בנין:

קווי בניין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

3.1.6 דרכים:

- א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.
- ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.
- ד. דרך גישה – דרך המיועדת לכניסה לרכב למגרשי מגורים.
- ה. דרכים מס' 1003, 1005, 1008 יכולות להיות מבוצעות כדרכים משולבות. רחוב משולב – רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף (בד"כ) למלוא רוחבו או בחלקו ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת כמו בכניסה לחצר. ביצוע הרחוב המשולב יהיה עפ"י תכנית פיתוח (בקנ"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינויהן מעת לעת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' מבנים למגרש	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי (1)		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי			צדדי (4)
שימוש עיקרי: 1 מבנה עזר: 1 חניה מקורה: 1	1	גג שטוח: 8 מ' גג משופע: 10 מ'	2 + עלית גג	257 מ"ר	200 מ"ר	57 מ"ר	200 מ"ר	(3)	257 מ"ר	5	3	3	500	מגורים אי
			1	3	0	3	0	3	0	3	0	3	חניה	בהסכמת השכן
שימוש עיקרי: 1 מבנה עזר: 1 חניה מקורה: 1	1	גג שטוח: 8 מ' גג משופע: 10 מ'	2 + עלית גג	357 מ"ר או 45% הנמוך מביניהם	200 מ"ר או 40% הנמוך מביניהם	57 מ"ר או 10% הנמוך מביניהם	300 מ"ר או 35% הנמוך מביניהם	(3)	357 מ"ר או 45% הנמוך מביניהם	5	3	3	500	מגורים לבעלי מקצוע
			1	3	0	3	0	3	0	3	0	3	חניה	בהסכמת השכן
		10 (2)	2	50%	40%	10%	40%	(3)	50%	5	5	5	700	שטח למבני ציבור
		12	2	50%	50%	10%	40%	(3)	50%	5	5	5	1,100	שטח לספורט
		4	1	150 מ"ר	150 מ"ר		150 מ"ר	(3)	150 מ"ר	5	3	3	220	ש.צ.פ.

- (1) הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.
- (2) הועדה המקומית רשאית לבחון ולאשר גובה בניה מירבי אחר למבנים שסוג הפעילות בהם מחייב זאת (כגון אולם ספורט).
- (3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (4) במקרה של קו בניה צידי 0 יופנה הניקוז למגרש בו ממוקם המבנה.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני:

- 1) עיצוב הגגות יתוכנן בחמרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 2) התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 3) לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 4) לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 5) שלטי זיהוי ופרסומת לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שיכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית ובהתייעצות עם הועד המקומי.
- 6) חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 7) בכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפח ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.
- 8) הצבת צלחות לקליטת שידורים אלמ"ג תותר בצידו האחורי של המגרש.
- 9) לא תותר התקנת אנטנות סלולריות באזורי מגורים וחלקות א' חקלאיות.

#### ב. הנחיות סביבתיות:

1. פני הקרקע:  
ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה לגבי אותם אזורים.
2. תכניות פיתוח:  
יוגשו תכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתיחסות לפתרון בעית השיפועים בניקוז, תמיכה ע"י קירות תומכים ו/או מסלעות.
3. בניה אקוסטית:  
בניה באזורים החשופים לרעש מטוסים תחייב בניה אקוסטית על פי הוראות תמ"א 15 פרק ו' – הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים, והנספח – תדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים (מר"מ).

## ג. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א) תוכן מדידה ע"י מודד מוסמך ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית. המדידה תראה גם את החלקות הסמוכות.
- ב) תשריט מפורט לפיתוח המגרש יוגש יחד עם בקשה להיתר בניה, ויכלול מיקום המבנים והמתקנים ומפלס המגרשים והמבנים, פתרונות נגישות, חניה, ניקוז, ביוב, פינוי אשפה, פיתוח השטח פירוט חומרי גמר, עיצוב גדרות, גינון נטיעות וכו'. התכנית תהיה מבוססת על מפת המדידה הנ"ל.
- ג) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

## ד. תשתיות:

1. מים:  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז:  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב:  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. חשמל ותקשורת:  
התקנות חדשות בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיות. תחנות טרנספורמציה יוקמו בשטחים צבוריים עפ"י דרישות חברת חשמל.

## איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- |  |   |         |
|--|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                  | - | 2.0 מ'. |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | - | 1.5 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                         | - | 5.0 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')    | - | 11 מ'.  |
| בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')    | - | 25 מ'.  |
- הערה:  
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(ב) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור  
והסכמה מחברת חשמל.

(ג) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו  
לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. אשפה:

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

#### ה. הוראות כלליות

##### 1. חלוקה:

(א) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

(ב) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה  
המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

##### 2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור  
כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי  
מנהל מקרקעי ישראל.

##### 3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית  
זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

(א) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים,  
רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר  
של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין  
הקבועים בתכנית זו.

(ב) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים  
להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק  
התכנון והבניה.

**4. תנאים לביצוע התכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך לכל שלב של ביצוע התכנית.

**5. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלילית לחוק התכנון והבניה.

**6. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**7. עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**8. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**9. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**10. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.



## פרק 4 – מימוש התכנית

### 4.1 שלבי ביצוע:

- א. מרכז הישוב (מגרשים 1001 - 1023)
- ב. אזור מערבי (מגרשים 1077 - 1099)
- ג. אזור דרומי (מגרשים 1024 - 1076)

שלבי ביצוע אלה הם מנחים בלבד. הועדה המקומית רשאית לשנות את סדר הביצוע ובלבד שביצוע התשתיות יעשה בהתאם.

### 4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

\_\_\_\_\_

משרד אדריכלים  
מחלקת שטחים  
מחלקת שטחים  
מחלקת שטחים  
מחלקת שטחים  
מחלקת שטחים  
מחלקת שטחים  
מחלקת שטחים  
מחלקת שטחים  
מחלקת שטחים

יזם ומגיש התכנית

\_\_\_\_\_

יעד אדריכלים  
ומתכנני ערים ונוף  
בניין

עורך התכנית

\_\_\_\_\_