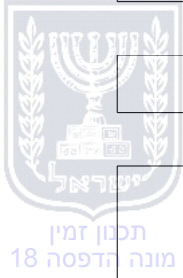


הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0505552

הסדרת יעודי קרקע, שבילים ודרכים - קיבוץ שלוחות



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עמק המעינות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר את יעודי הקרקע ע"י ביטול ותכנון מחדש של דרכים מס' 7 ו-16, הסדרת שבילי גישה לאזורי המגורים והוספה של מקומות חניה. תכנית זו הינה בסיס מעודכן להכנת תשריט חלוקה לצורכי רישום ולצורך שיוך דירות בעתיד. התכנית מהווה שינוי לתשריט לתכנית מס' ג/20559 המאושרת בלבד - ללא שינוי זכויות בניה, מס' יחיד או הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת יעודי קרקע, שבילים ודרכים- קיבוץ שלוחות

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

202-0505552

מספר התכנית

790.339 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק המעינות
קואורדינאטה X	245015
קואורדינאטה Y	708399

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ שלוחות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: שלוחות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שלוחות			

שכונה קיבוץ שלוחות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20966	מוסדר	חלק		8
22866	מוסדר	חלק	4-9, 11, 13	2-3, 10, 12
22867	מוסדר	חלק		4, 7, 12, 14, 17
22868	מוסדר	חלק		19-20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



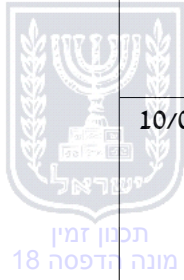
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/05/2012	3888	6413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18610. הוראות תכנית ג/ 18610 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18610
30/03/2016	4756	7237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20559 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20559
04/08/1994	4593	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6612 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6612
15/01/2017	2406	7424	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 202-0406470 ממשיכות לחול.	שינוי	202-0406470
27/12/1990		3828	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 52 ממשיכות לחול.	שינוי	משצ/ 52



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	25/07/2017	יעל רוזנפלד	24/08/2017	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	19/02/2017	איתי זהבי	15/05/2018	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

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



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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ שלוחות	שלוחות	שלוחות (1)		04-6062182		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק המעינות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ שלוחות	שלוחות	שלוחות (1)		04-6062182		

(1) כתובת: ד.ג. עמק המעינות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6552866	
חוכר				קיבוץ שלוחות	שלוחות	שלוחות (1)		04-6062182		

(1) כתובת: ד.ג. עמק המעינות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@01 7.net.il
יועץ תנועה	יועץ תשתיות	יעל רוזנפלד		ר. יעל הנדסה בע"מ	מגדל העמק	מגדל העמק) (1		04-6041720	04-6041721	roads@yael- eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 73 מגדל העמק 23100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הסדרת יעודי קרקע, ביטול דרכים ושבילים והתווייתם מחדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול דרכים 16 ו-7 והתוויית דרכים חדשות ע"י אחד וחלוקה תכנוני. בהתאם לחוק התו"ב סעיף 62א(א)1,2.
2. הגדלת שטחים לצרכי ציבור. בהתאם לחוק התו"ב סעיף 62א(א)3.
3. ביטול והוספת שבילים בין מגרשים קיימים ע"י אחד וחלוקה תכנוני. בהתאם לחוק התו"ב סעיף 62א(א)1.
4. שינוי קו בניין אחורי במגרשי מגורים. בהתאם לחוק התו"ב סעיף 62א(א)4.
5. שינוי הוראות בינוי. בהתאם לחוק התו"ב סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	61 - 64, 66, 69, 72, 74, 75, 80, 83, 84, 86, 95, 96, 150, 152 - 156
דרך מוצעת	60, 67, 79, 90 - 94, 97
דרך משולבת	161 - 168
חניון	14, 130 - 133, 135, 147, 149, 513
מבני משק	256, 260 - 262
מבנים ומוסדות ציבור	270, 271, 273 - 286
מגורים א'	1 - 8, 10, 13, 15, 17, 21, 210 - 216, 300, 319 - 322, 354 - 359, 429 - 510, 512, 516 - 519
ספורט ונופש	100, 101, 103
קרקע חקלאית	266 - 268, 502
שביל	232, 450 - 468, 489, 486 - 483, 480, 477 - 473, 469B, 469A
שטח ציבורי פתוח	220, 265 - 263, 259 - 257, 255 - 231, 233 - 222, 221F, 221E, 221D, 221C, 221B, 269, 515
תיירות	102, 104, 120 - 122
תעסוקה	112, 113
תעשייה	125 - 127



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	69
אתר/מתחם לשימור	חניון	146
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	285, 283 - 281, 279, 278, 273
אתר/מתחם לשימור	שביל	486, 467, 463, 457, 454 - 451, 232
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	247, 230, 229, 220
אתר/מתחם לשימור	תיירות	121
בלוק מבנה לשימור	חניון	132
בלוק מבנה לשימור	מבני משק	256
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	282, 279, 273
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה	113
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	155, 153, 152, 72, 66
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	67
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	166 - 164, 162, 161
גבול מגבלות בניה	חניון	146, 145, 142, 139
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	280 - 278
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	361, 360, 354, 353, 351 - 348, 314
		429 - 427, 398 - 396, 388 - 384
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	266
גבול מגבלות בניה	שביל	480, 454, 451
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	242, 236, 235, 231, 229, 226 - 224
		254, 243
גבול מגבלות בניה	תיירות	122, 121
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	112
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	153, 95, 80, 74
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	79
דרך /מסילה לביטול	חניון	139, 132
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	261, 260
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	5
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	268
דרך /מסילה לביטול	שביל	489
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	254, 236, 225
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	83, 80, 75, 74, 72, 69, 66, 63 - 61
		155 - 152, 150
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	79, 67, 60
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	168 - 161
הנחיות מיוחדות	חניון	142, 138, 132
הנחיות מיוחדות	מבני משק	261, 260
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	276
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	510, 429, 425, 398, 390, 12, 6 - 516, 512
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	502, 267, 266
הנחיות מיוחדות	שביל	489, 462, 460, 458, 450
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	242 - 240, 236, 235, 231, 226 - 224

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תיירות	122, 120, 104, 102
הנחיות מיוחדות	תעשיה	125
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	152, 84
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	92, 91
מבנה להריסה 2	מבני משק	256
מבנה להריסה 2	תיירות	122
ציר נחל	דרך מאושרת	64, 62
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	152, 150, 86, 83, 80, 75, 74, 72, 63, 156
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	79, 67, 60
קו חשמל מתח גבוה	דרך משולבת	168 - 161
קו חשמל מתח גבוה	מבני משק	261, 260
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	396, 395, 390, 333 - 327, 324, 323, 429
קו חשמל מתח גבוה	שביל	483
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	221C, 221E, 221F, 222, 224 - 226, 235, 236, 240, 241
קו חשמל מתח גבוה	תיירות	122, 120
קו חשמל מתח גבוה	תעשיה	125
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	152, 83, 80, 75, 74, 72, 66, 63 - 61, 155, 153
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	97, 79, 67, 60
קו מים 4" ומעלה	דרך משולבת	168 - 166, 164 - 161
קו מים 4" ומעלה	חניון	142
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	261, 260
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	429
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	266
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	242 - 240, 235, 233, 231, 226 - 224
קו מים 4" ומעלה	תיירות	122, 120
קו מים 4" ומעלה	תעשיה	125
שימור נופי	דרך מאושרת	156, 80, 69
שימור נופי	חניון	146, 143, 137
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	281, 279, 278, 276 - 274, 271, 270, 285 -
שימור נופי	מגורים א'	512, 21, 15, 12, 10
שימור נופי	שביל	461, 459 - 456, 454 - 451, 232, 490, 486, 471, 467, 463
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	265, 253, 247, 230, 229, 220
שימור נופי	תעסוקה	113
תחום השפעה	דרך מאושרת	155, 153, 66, 64 - 62
תחום השפעה	דרך מוצעת	97
תחום השפעה	קרקע חקלאית	266
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	233, 231

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
14.69	116,120.24	דרך מאושרת
1.82	14,390	דרך משולבת
1.92	15,181.24	חניון
28.60	226,030	מבני משק
4.97	39,310	מבנים ומוסדות ציבור
15.66	123,801	מגורים א'
0.22	1,723	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות
3.76	29,725	ספורט ונופש
3.51	27,770	קרקע חקלאית
2.86	22,597	שביל
8.89	70,220	שטח ציבורי פתוח
6.51	51,465	תיירות
2.31	18,254	תעסוקה
4.27	33,752.54	תעשייה
100	790,339.02	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.96	110,320.49	דרך מאושרת
0.71	5,573.31	דרך מוצעת
1.82	14,389.78	דרך משולבת
2.22	17,546.6	חניון
28.60	226,027.05	מבני משק
4.98	39,339.19	מבנים ומוסדות ציבור
15.78	124,687.4	מגורים א'
3.75	29,670.95	ספורט ונופש
3.19	25,205.32	קרקע חקלאית
2.85	22,521	שביל
9.06	71,585.49	שטח ציבורי פתוח
6.51	51,465.58	תיירות
2.31	18,254.28	תעסוקה
4.27	33,752.59	תעשייה
100	790,339.02	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. אזור זה מיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה. ביחידות המגורים יותר להקים- משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועיות (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר היחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). השטח לפעילות מקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו.</p> <p>2. מגרשים מס' 210-214,302-319,322-354,359-428,517-519 מיועדים להקמת מגורים חד-משפחתיים בשכונות ההרחבה של הישוב, אשר בתחומם תותר חניה פרטית. (שאר השימושים יהיו כמפורט בסעיף 1).</p> <p>א. הגישה למגרשי המגורים בתאי שטח 341-347 תהיה מכביש מס' 6 בלבד. לא תותר גישה למגרשים אלו מכביש מס' 1.</p> <p>ב. הגישה למגרשי המגורים בתא שטח 307 תהיה דרך תא שטח 484 (שביל) בו יותר מעבר רכב לצרכי כניסה לתא שטח זה בלבד.</p> <p>3. תאי שטח 510,511 המסומנים "הנחיות מיוחדות" מיועדים להקמת יחידות מגורים קטנות עד 55 מ"ר. אזור זה מיועד לאוכלוסיה זמנית בקיבוץ, צעירים, חיילים, סטודנטים ואוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים שאינה מחזירה בדירת מגורים רגילה ושטחה הכולל אינו עולה על 55 מ"ר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 334-347 הינו הריסות המבנים היבילים הקיימים בשטח.</p> <p>2. שאר ההוראות- כמפורט בסעיף 4.1.2.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מחסן- עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה המותרים לשטחי שירות. המחבן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש.</p> <p>2. פרגולות- הקמת פרגולות בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. גדרות- תיחום מגרשים יעשה ע"י גדר ירוקה- צמחיה או גדר בנויה. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד.</p> <p>4. מתקני אשפה- בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזן, עפ"י החניות המועצה האיזורית.</p> <p>5. גדרות- תיחום מגרשים יעשה ע"י גדר ירוקה- צמחיה או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור, גובהו לא יעלה על 1.5 מ'. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד.</p> <p>המבנים ותוספות המבנים, יבנו מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. למתחם הכולל יחידות דיור זמניות תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה זה יצויין מיקום המבנים חניות עפ"י התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות באישור הועדה המקומית.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>לכל תא שטח שיחולק למגרשים תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה, באישור הועדה המקומית. התכנית הבינוי יצויין מיקום המבנים, חניות עפ"י תקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר חריגה מקווי בנין עמוד מבנים קיימים. 2. תוספות חדשות יהיו בתחומי קווי הבנין בלבד.
ד	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות. 2. יותר הקמת מבנה חניה בקו בנין קדמי וצידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. 3. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן- חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ', שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. 4. מקומות החניה הדרושים ליח"ד, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הקיבוץ. 5. קירוי החניות שבתאי שטח יהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית. 6. היתר בניה למשרד, סדנא, קליניקה או אטליה יותר בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב.
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוי הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה מיועד להקמת מבנים לתעסוקה ופעילויות תעסוקתיות שונות כגון: בתי מלאכה, מפעלים לתעשייה זעירה, שירותי בריאות ויופי, סדנאות, בתי עסק קטנים לעיבוד תוצרת חקלאית ומזון (כגון קונדיטוריה, גבניה, מאפיה ועוד), שטחים פתוחים שבילים ומתקני חצר, חניות, מתקנים הנדסיים לשימוש התעסוקות, מסחר, הסעדה, מחסנים ומשרדים.</p> <p>השטח למסחר לא יעלה על 950 מ"ר.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח הארוך כמקובל במבני ציבור לתעסוקה. בבקשה להיתר בניה יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף אשפה וברזי שרפה. תוכן התכנית לפיתוח סביבתי, הכשרת שבילים ומדרכות להולכי רגל, גידור ושילוט.</p>



4.2	תעסוקה
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה תכנית בינוי עקרונית לתא השטח שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול: הסדרי תנועה, שבילים, מיקום פחי אשפה, חיבור למע' ביוב ופתרון ניקוז כללי.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>א. תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור, יחולו עליו הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.2.</p> <p>ב. תא שטח הכולל מבנה לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p>



4.3	תעשיה
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה מיועד למבני תעשיה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר כגון: מבני קיטור, מבנה חשמל, צווארים לאחסון דלקים וגז, ומתקנים לשימוש התעשייה (הכל בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה והועדה המקומית), מתקנים ליצור אנריה סולארית עפ"י הנחיות תמ"א 12/ד/10 והקמת מתקנים לניצול אנרגית רוח, אולמות תצוגה וחנות המפעל (עד 50 מ"ר מסחר) וכן הקמת תחנת תדלוק לשימוש פנימי בלבד.</p> <p>לא תותר הקמת תעשיה העלולה להוות מקור זיהום ואו מטרד לסביבה. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.</p> <p>מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל באזור זה, לא יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ואו טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ. <p>בתא שטח 127 יותרו שימושים עפ"י תכנית ג/6612:</p> <p>מפעלי תעשיה ומלאכה, תחנת דלק לצרכי הישוב בלבש, מתקני תשתית הדרושים לקיום התקין והרצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים רחבות וחניות, מקלט. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים.</p>



4.3.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו למתקן התדלוק הינה עמידה בהוראות תמ"א 18 על שינוייה.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך, כמקובל במבנים לתעשיה. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציים את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, מים ביוב וניקוז, כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה, ברזי שריפה וגידור.</p> <p>יתרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, בצדדים הגובלים בדרכים או בשטחים ציבוריים פתוחים ואו בשטחי מגורים ואו בשטחים לצורכי ציבור. הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4.3	תעשייה
ג	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות המשרדים להגנה על הסביבה ובריאות. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומית) יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה- הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.</p> <p>2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>3. לא תותר הקמת מפעלים באזור התעשייה אשר תחום השפעתם על הסביבה חורד מ- 50 מ' מגבול אזור התעשייה.</p> <p>4. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה.</p> <p>5. במפעלים הפולטים רעש מעבר לתקן תותקן מערכת לריסון הרעשים כך שהרעש הנפלט לא יחרוג מהתקן.</p> <p>6. הכשרת/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו- במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנה על הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.</p> <p>7. נגר עילי יופנה למערכת הניקוז האזורית לאחר טיפול קדם במידת הצורך.</p> <p>רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:</p> <p>מפעלים באינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ולאקופר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.</p>
ד	<p>סביבה ונוף</p> <p>הוראות כלליות- הגנת הסביבה:</p> <p>כל פליטות לאויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.</p> <p>1. שפכים- איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.</p> <p>2. פסולת גושים (מוצקת)- הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות המפעלים ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>3. רעש- בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן, הכל באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>4. איכות אויר- תידרש עמידה התנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאויר. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בחוק אויר נקי ובתקנות העדכניות לאותה עת.</p> <p>5. חומרים מסוכנים- כהגדרתם בחוק חומ"ס- 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפים חוק חומ"ס.</p> <p>6. פסולת רעילה- תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות- קווי מים: אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים. אין לבנות</p>



4.3	תעשיה
	<p>בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורותאפיקי מים לבקשה להיתר. תנאי להיתר היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה וואו לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורותאפיקי מים וואו העתקת הקו ע"ח יזם התכנית ובתיאום עם חברת מקורות ובביצוע מקורות. אישור תכניות ע"י מקורותאפיקי מים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית. עם קביעת מיקומו המדוייק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>
4.4	מבני משק
4.4.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים וואו לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: לאריזה של תוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים, אחסנה בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה, שירותים למתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה סולארית כמו מתקנים פוטוולטאים ע"ג גגות וכד', עפ"י הנחיות תמ"א 10/ד/10, אחסנה ואחסנת מזון לבע"ח. כמו כן תותר באזור זה סלילת דרכים, חניות, משטחי פריקה והעמסה ואחסון. הרחבת חוות לולים תותר רק מאותה שלוחת גידול ובאישור שירותים וטרינריים. השטחים הנרחבים המיועדים לאזור משקי יוכלו לתת מענה, בית היתר, גם ללולים הנמצאים כיום מערבים לשכונות העתידיות. בתא שטח 262 יותרו שימושים עפ"י תכנית ג/6612: יותרו רפתות, מכון חליבה, מתבן, לולים, בורות תחמיץ, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, תחנת דלק לצרכי הישוב בלבד, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניני מלאכה ואחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדירוג וגידול בע"ח, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקים הקשורה בנ"ל.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה כל בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי חייבת המלצה של משרד החקלאות.</p>
ב	<p>אדריכלות המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בניה, יצויין מקומם של אשפה וברזי שריפה.</p>
ג	<p>סביבה ונוף 1. בקשה להיתר בניה תצייד את כל המתחם אליו שייכת הבקשה. 2. למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית. 3. פתרון לסילוק אשפה ופסדים- במסגרת התכנית וואו במסגרת אזורית. לא ינתן היתר בניה למבנה לגידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה</p>



4.4	מבני משק
	<p>באזור להגנת הסביבה, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביב.</p> <p>בחוות לולים קיימים בורות כילוי לטיפול בפסדים. במידה וחוות הלולים תורחב ייתכן וידרשו בורות נוספים.</p> <p>4. פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אכסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.</p> <p>5. נגר עילי- מי הגשמים הנקווים מגגות המבנים סככות ינוקזו באמצעים מזחלות, מרזבלים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ למגרש.</p> <p>6. משטחי התפעול, המבנים והמתקנים החקלאיים יבנו כך שלא יחדרו אליהם נגר עילי.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות- קווי מים: אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים.</p> <p>אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות אפיקי מים לבקשה להיתר.</p> <p>תנאי להיתר היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה וואו לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורות אפיקי מים וואו העתקת הקו ע"ח יזם התכנית ובתיאום עם חברת מקורות ובביצוע מקורות.</p> <p>אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ואפיקי מים ע"ח יזם התכנית. עם קביעת מיקומו המדוייק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לשימוש כגון: משרדי קהילה, מוסדות: דת, תרבות, חינוך, רווחה ושירותי בריאות וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, שבילי גישה, מקנים הנדסיים לשירות המבנים (למעט מים וביוב), חניות, מתקני משחק וריהוט רחוב.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. בתכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאותו אזור. התכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>1. תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור, יחולו עליו הוראות שימור כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>2. במתחם שימור נופי מס' 1 יחולו הוראות השימור למתחם שימור נופי כמפורט בסעיף 6.2 והוראות שימור קו בניין קדמי והפנוית הבינוי כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>3. תא שטח הכולל מבנה לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p>

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור לרבות תוספת למבנים קיימים - רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות - קווי מים : אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורותאפיקי מים לבקשה להיתר. תנאי להיתר היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ואו לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת מקורותאפיקי מים ואו העתקת הקו ע"ח יזם התכנית ובתיאום עם חברת מקורותאפיקי מים ובביצוע מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורותאפיקי מים ע"ח יזם התכנית. עם קביעת מיקומו המדוייק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>
ה	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>מגבלות בנייה - תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 278-279 יהיה בכפוף למגבלות הבניה עפ"י תמ"א 4/18 סעיף 15.</p>
4.6	תיירות
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבני אכסון מלונאי בהיקף של עד 100 יחידות אכסון או יחידות קיט (צימרים) בהיקף של עד 100 יחידות, וכן מבני שירות, שירותי מזון והסעדה, משרד וקבלה הנדרשים לשירות הנופשים בכפוף לתקנים של משרד התיירות ולתמ"א 12/1. כמו כן, יותרו השימושים הנדרשים לפיתוח השטחים הפתוחים, בריכות, התווית דרכים שבילים ומוקומות חניה, מתקנים הנדסיים לשירות המבנים כגון חדר הסקה ומכונות לבריכות, ריהוט גן ומתקני שעשועים.</p> <p>- כמות המיטות באוהלים לא תעלה על 15% מסך המיטות באתר בכל שלב ביצוע.</p> <p>- כמות המיטות במבנים הקבועים הקלים לא תעלה על 15% מסך המיטות באתר בכל שלבי הביצוע.</p> <p>תאי שטח 102-104 'תיירות עם הנחיות מיוחדות' - מיועדים לחניון קמפינג משולב, אשר יכלול יחידות אירוח מהסוגים הבאים : אוהלים ניידים\ קרוונים ניידים, אוהלי אירוח קבועים, אוהלים ברמה גבוהה ומבנים קבועים קלים חד קומתיים. כמו כן יותרו שטחים ציבוריים ושירותיים, שירותי ספורט ונופש, דרכים וחניות.</p> <p>השטחים הציבוריים והשירותיים יכללו : משרד קבלה וניהול, חנות/מזנון, מטבח לבישול עצמי, אזור פעילות\ מועדון\ אוכל, מחסנים כלליים ואחזקה, שירותים ציבוריים.</p> <p>החניון יכלול שטחים מוצלים ושטחי נוי. כמו כן תיכלל פעילות נופש מרכזית גדון : אפשרות רחצה בבריכת שחיה\ שכשוד\ חוף רחצה מוכרז. בהיעדר מתקני רחצה על החניון להציע פעילות מרכזית אחרת : פינת חי, חוות רכיבה על סוסים, פעילויות ספורט פעיל (רחיפה, טיפוס, אופניים רכבי שטח, טיולים מודרכים), סדנאות, טיפולים וכד', בכפוף לסבירות תכנונית ולאישור משרד</p>

4.6	תיירות
	<p>התיירות.</p> <p>בחניון קמפינג משולב נדרש גן משחקים ובו מספר מתקני משחק, מתקני ספורט אזור למשחקי כדור.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני תיירות.</p> <p>2. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תיירותית העומדים בכללי תמ"א 1/12.</p> <p>4. על האכסון המלונאי לעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי ואירוח, בכל עת ובפרקי זמן קצובים.</p> <p>5. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 121-122 יהיה בכפוף למגבלות הבניה עפ"י תמ"א 4/18 סעיף 15.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>1. תא שטח הנמצא התחום מתחם לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>2. תא שטח הכולל מבנה לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>3. פרגולות- שטח הפרגולות יהיה עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>התחום המסומן בהנחיות מיוחדות- קווי מים : אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה וואו לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורות וואו העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות ובביצוע מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות ינתן רק לאחר מדידה גישוש בשטח, לאיתור הקו הפועל, בתיאום עם מקורות ע"י יזם התכנית. עם קביעת מיקומו המדויק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>
ד	<p>תכנית בינוי</p> <p>לשטח התיירות עם הנחיות מיוחדות תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה מגין הפיתוח מסביב. על התכנית לעמוד ב"הנחיות משרד התיירות לגבי תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" המשתנות מעת לעת.</p> <p>1. חניון הקמפינג המשולב יכלול שירותי לינה וקיבולת מינימלית למיטות לדונם. שטח קרקע כולל ליחידה לא יפחת מ-100 מ"ר ליחידה.</p> <p>2. הצפיפות המירבית המותרת בשטח חניון משולב- 40 מיטות לדונם. שטח קרקע כולל ליחידה לא יפחת מ- 100 מ"ר ליחידה.</p> <p>3. בחניון קמפינג משולב יוקצו אזורים נפרדים עבור יחידות אירוח מסוגים שונים (אוהלים ניידים, משטחים לאוהלים או קרוונים ניידים, אוהלי אירוח קבועים, מבני קבע קלים).</p> <p>4. משטחי האוהלים וואו הקרוונים יכללו חיפוי בחומר מתאים וכן סידורים הכוללים חיבור</p>



4.6	תיירות
	<p>לחשמל, חיבור למים וניקוז עפ"י כל החוקים והתקנות. 5. מבני קבע קלים וואו אוהלים קבועים עם שירותים צמודים יותרו רק עד מקסימום של 15% מסך יחידות האירוח הכלולות בכל שלב ושלב של ביצוע החניון.</p>
ה	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות קבלת היתר בניה למבני ציבור מותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
4.7	קרקע חקלאית
4.7.1	שימושים
	<p>כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965. בשטח זה תאסר כל בניה כולל מבנים לבעלי חיים, למעט מתקנים הנדסיים. לא יותר ריסוס מהאוויר בשטחים אלה.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות- קווי מים : אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורותאפיקי מים לבקשה להיתר. תנאי להיתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה וואו לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורותאפיקי מים וואו העתקת הקו ע"ח יזם התכנית ובתיאום עם חברת מקורותאפיקי מים ובביצוע מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורותאפיקי מים ע"ח יזם התכנית. עם קביעת מיקומו המדוייק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילים להולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, וכן סלילת דרכי גישה וחניות מקומיות. תא שטח 224 מיועד להוות הפרדה וחיץ בין אזור הלולים לאזור המגורים.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>שימור 1. תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2. 2. תא שטח הכולל מבנה לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי 1. פיתוח השטח יעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. לקטעים באזורי הקהילה תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. 2. תא שטח 224- תנאי למתן היתר לעבודות הפיתוח יהיה תכנון השצ"פ. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הנטיעות בפועל.</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>3. המבנה הקיים התא שטח 221D הינו מקלט.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 229,243 יהיה בכפוף למגבלות הבניה עפ"י תמ"א 4/18 סעיף 15.</p>	<p>ג</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות- קווי מים : אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורותאפיקי מים לבקשה להיתר. תנאי להיתר היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ואו לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורותאפיקי מים ואו העתקת הקו ע"י יזם התכנית ובתיאום עם חברת מקורותאפיקי מים ובביצוע מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורותאפיקי מים ע"י יזם התכנית. עם קביעת מיקומו המדוייק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>	<p>ד</p>
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p> <p>אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחייה, מתקני משחק, מלתחות ומבני קהילה, מחסנים, מזנון, דרכי גישה וחניות, מתקנים הנדסיים לשירות המבקש כגון חדרי הסקה, חדרי מכוונות וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.</p>	<p>4.9.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו מבני המגורים. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p>	<p>א</p>
<p>אקוסטיקה</p> <p>שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.</p>	<p>ב</p>
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור מותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	<p>ג</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תאורה היקפית, ריהוט רחוב, ביתן שומר, נטיעות וגדרות בטיחות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה לכלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>	

	4.10	דרך מאושרת
		הוראות
	4.10.2	שימור
<p>א</p> <p>1. תא שטח הנמצא התחום מתחם לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>2. במתחם לשימור נופי מס' 1 יחולו הוראות השימור למתחם שימור נופי כמפורט בסעיף 6.2 והוראות שימור קו בנין קדמי והפנוית הבינוי כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>3. תא שטח הכולל מבנה לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p>		תנאים למתן היתרי בניה
	ב	
<p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 84,152 יהיה בכפוף למגבלות הבניה עפ"י תמ"א 4/18 סעיף 15.</p> <p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מכל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות המגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	ג	הנחיות מיוחדות
	ד	<p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות- קווי מים : אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורותאפיקי מים לבקשה להיתר. תנאי להיתר היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה וואו לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורותאפיקי מים וואו העתקת הקו ע"ח יזם התכנית ובתיאום עם חברת מקורות ובביצוע מקורות. אישור תכניות ע"י מקורותאפיקי מים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית. עם קביעת מיקומו המדוייק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>
	4.11	דרך מוצעת
	4.11.1	שימושים
<p>בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. בתחום הדרך יותרו מרכיבי ביטחון והקמת גדר ביטחון.</p>		הוראות
	4.11.2	4.12
	4.12.1	שימושים
<p>בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.</p>		

	4.12	דרך משולבת
	4.12.2	הוראות
	4.12.2	בתחום הדרך יותרו מרכיבי ביטחון והקמת גדר ביטחון.
	4.13	שביל
	4.13.1	שימושים
	4.13.2	הוראות
	א	<p>שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות. בשטח זה תותר רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי רכב למעט רכבי חירום.</p> <p>השטח המיועד לשבילים ולדרכי שירות פנימיות, דרכים להולכי רגל ומתקנים הנדסיים- רוחב שביל לא יקטן מ-3 מ'.</p> <p>בתא שטח 469 יותר מעבר רכב לצרכי כניסה לחניה לתא שטח 301 בלבד.</p> <p>בתא שטח 484 יותר מעבר רכב לצרכי כניסה לחניה לתא שטח 307 בלבד.</p> <p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך הציבורית.</p>
	ב	<p>שימור</p> <p>1. תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור, יחולו עליו הוראות השימור במפורט בסעיף 6.2.</p> <p>2. במתחם שימור נופי מס' 1 יחולו הוראות השימור למתחם שימור נופי במפורט בסעיף 6.2 והוראות שימור קו בנין קדמי והפנויות הבינוי כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>3. תא שטח הכולל מבנה לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p>
	ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 451-452,454 יהיה בכפוף למגבלות הבניה עפ"י תמ"א 4/18 סעיף 15.</p>
	4.14	חניון
	4.14.1	שימושים
	4.14.2	הוראות
	א	<p>ישמש לחנית כלי רכב, תאסר כל בניה למעט סככות צל, נטיעות, ביתן שומרים ומתקנים הנדסיים. מתקן התדלוק הקיים בתא שטח 146 יהיה כפוף להוראות תמ"א 18 ומיועד לשימוש פנימי בלבד.</p> <p>אדריכלות</p> <p>לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי פרטני בחניות הציבוריות, אלא קירוי רצוף ואחיר לתא שטח המוגדר כחניון.</p>
	ב	תשתיות
		אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע של החניון למעט סלילתו, אחזקתו או בניית קירוי לפי

4.14	חניון
	<p>סעיף א'. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה וואו קירו חניות.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>1. תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2, מלבד מתחם לשימור נופי מס' 1 אשר יוגדר לפי סימון התשריט ועליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2 ויכלול את קוי החזיתות ועליהם יחולו הוראות לשימור הכוללות הפניות קדמיות (כלפי השדרה) ושמירה על החזית הארוכה לאורך השדרה.</p> <p>2. תא שטח הכולל מבנה לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>3. פרגולות- שטח הפרגולות יהיה עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות- קווי מים : אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים.</p> <p>אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורותאפיקי מים לבקשה להיתר.</p> <p>תנאי להיתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה וואו לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורותאפיקי מים וואו העתקת הקו ע"י יזם התכנית ובתיאום עם חברת מקורותאפיקי מים ובביצוע מקורות.</p> <p>אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורותאפיקי מים ע"י יזם התכנית. עם קביעת מיקומו המדוייק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 145-146 יהיה בכפוף למגבלות הבניה עפ"י תמ"א 4/18 סעיף 15.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מזערי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
3	3	(4) 3	(4) 3	2	(3) 9	2	138	50	250			(2) 50	200	(1) 300	- 10, 8 - 17, 15, 13, 301, 20 - 516	מגורים א'	מגורים א'
3	4	(4) 3	(4) 3	2	(3) 9	2	129	50	250			(2) 50	200	400	- 216, 210 - 302, 300 - 322, 319 - 359, 354 - 517, 429 - 519	מגורים א'	מגורים א'
3	4	3	3	4	12	30	(5) 100	70	5500			500	5000	1000	512 - 510	מגורים א'	מגורים א'
4	4	4	4	2	12			70	98400			8800	89600	2000	260, 256 - 261	מבני משק	מבני משק
4	4	4	4	4	30			70	50			10%	40%	8500	262	מבני משק	מבני משק
3	3	3	3	2	8			60	10000			1000	9000	1000	113, 112	תעסוקה	תעסוקה
4	4	4	4	2	12			60	20600			3100	17500	1000	126, 125	תעשייה	תעשייה
4	4	4	4		30			60	50%			10%	(6) 40	6000	127	תעשייה	תעשייה
3	3	3	3	2	10			40	25000			3000	22500	500	271, 270 - 286 - 273	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10	8	(7) 100	40	14500			1500	13000	1000	122 - 120	תיירות	תיירות
3	3	3	3	2	10		(7) 100	40	6800			800	6000	1000	104, 102	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות
3	3	3	3	2	8			40	7400			900	6500	1000	101, 100 - 103	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)			(8)	(8)			(8)	(8)	(8)	268 - 266 - 502	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
3	3	3	3		8				210				(9) 210	150	221, 220 - B, 221C, 221E, 221F, 222 - 231, 233 - 244, 246 - 254, 515	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מפלס	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	0	0	0	0	2	8			1000				1000	60	- 130, 14 - 135, 133 ,149, 147 513	חניון	חניון	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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) הועדה המקומית רשאת לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (ב) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (ג) תותר חנייה בקו בניין צידי וקדמי 0 בהסתכמת השכן ובתנאי שניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- (ד) קוי הבנין בתאי שטח 8,9 (מגורים א') ובתאי שטח 271,274-276,284,285 (מבנים ומוסדות ציבור) הכלולים במתחם לשימור נופי מס' 1 יהיו כמסומן בתשריט.
- (ה) קוי בנין קדמי במתחם לשימור נופי מס' 1 (תאי שטח 8,9- מגורים א', 271,284,285,274- מבני ציבור) יהיה לפי המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתכנית חלוקה למגרשים יאושר מגרש מזערי קטן מ-300 מ"ר במידה והמגרש כלוא בין מגרשים אחרים או תשתיות, ולא תהיה אפשרות להרחיבו.
- (2) 25 מ"ר לחניה מקורה, 25 מ"ר למחסן, ממ"ד ומבני שירות.
- (3) 9 מ' לגג רעפים, 7 מ' לגג שטוח.
- (4) יותר קו בנין 0 בין שני מגרשים סמוכים לפי תשריט.
- (5) יח"ד קטנות.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר חנות מפעל עד 50 מ"ר מסחר.
- (7) יחידות איכסון מלונאי או יחידות קיט וצימרים.
- (8) בהתאם להוראות תכנית ג/21904.
- (9) זכויות הבניה יחולקו בין כל תאי השטח ביעוד זה, באישור מהנדס הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל, עי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. כתנאי למתן היתר בניה, ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים עי היחי הסביבתית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה לשכונות החדשות, יהיה אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) עי משרד הבריאות.
- ד. תנאי למתן היתר לעבודות הפיתוח יהיה תכנון השצפ בתא שטח 224. תנאי לאכלוס יהיה הקמת שצפ זה בפועל.
- ה. תשתיות חדשות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חוד מקצועית לעניין סיכונים סיסמיים.

6.2

שימור

מתחם נופי לשימור:

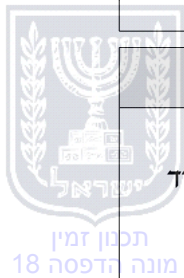
1. שטח תכנית המסומן כמתחם נופק הוא שטח בו נכללים אתרים לשימור או ערכי שימור שעיקרם נופיים. כגון: מכלולי נוף, פיתוח נופי, עצים, צמחייה או כל אלמנט אחר בעל ערכים לשימור.
2. תנאי להגשת היתר בניה ראשון עבור עבודות בניה או תשתיות או פיתוח בתחום המתחם הנופי לשימור יהיה אישור תכנית לפיתוח נופי.
3. תכנית הפיתוח הנופי תתוכנן על בסיס תיק תיעוד מתחמי, רשימת עצים לשימור וניתוח מאפייניו האדריכליים והנופלים של המתחם. התכנית תציג חתכים אופייניים, אופי הפיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך וכו'.
4. תכנית הפיתוח הנופי תאושר ע"י הועדה המקומית לאחר התייעצות עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה לשימור, עם ועדת השימור של הרשות המקומית ועם המועצה לשימור אתרי מורשת.

מתחם שימור:

1. שטח תכנית המסומן כמתחם לשימור, הוא שטח בו נכללים אתרים לשימור או ערכי שימור אחרים כגון: מרקמים, מכלולים, מבנים, מתקנים, ערכי נוף ו/או פיתוח, עצים, צמחייה וכו'.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון עבור כל עבודות בניה (לרבות כל עבודות חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) בתחום מתחם לשימור יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח.
3. תכנית הבינוי והפיתוח תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי, מהם מאפייניו האדריכליים והנופלים של המתחם, תציג את אופן מימוש הזכויות בשטח המתחם באופן שישמרו מאפייניו האדריכליים והנופיים, את מיקום המבנים, חתכים אופייניים, אופי הפיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך וכו'.
4. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר עי הועדה המקומית לאחר התייעצות עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה לשימור, עם ועדת השימור של הרשות המקומית ועם המועצה לשימור אתרי מורשת.
5. תנאי להיתר בניה עבור כל מבנה הנמצא בתחום מתחם לשימור יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם.

<p>שימור</p>	<p>6.2</p>
<p>6. לא יינתן היתר להריסת אתר לשימור, אלא באישור המועצה לשימור אתרי מורשת.</p> <p>מבנה לשימור:</p> <p>1. מבנים לשימור מסומנים בתשריט התכנית כמבנים לשימור.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה (לרבות כל עבודת חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) למבנה המסומן לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא עפי הנחיות מנהל התכנון, עי מי שהוכשר לכך מקצועית והעברתו להתייעצות עם המועצה לשימור אתרי מורשת.</p> <p>3. בתיק התיעוד של המבנה תקבע דרגת השימור של המבנה, לרבות האפשרות / אי האפשרות לתוספת בניה.</p> <p>4. לא תותר הריסת מבנה המיועד לשימור או חלקים ממנו, למעט הריסת תוספות בלתי אוטונטיות ובכפוף להתייעצות עם המועצה לשימור אתרי מורשת.</p> <p>5. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של מבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות חומרי הבניה, הפתחים, פרטי הבנין וכו'.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה עבור מבנה לשימור ו/או מבנה המחובר אליו, יהיה קבלת חווד המועצה לשימור אתרי מורשת.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.3</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>אדריכלות</p>	<p>6.4</p>
<p>מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ו/או במקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפי תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>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>	

6.7	חשמל
<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>ג. 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> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל: 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 כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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>	



6.8	תשתיות
<p>1. מים:</p> <p>א. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מפעל המים האזורי שהבניה אינה יוצרת הפרעה לתשתיות המים.</p> <p>ג. אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים המסומנים בתשריט. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. בתחום המסומן בתשריט כהוראות מיוחדות - קווי מים, אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום</p>	

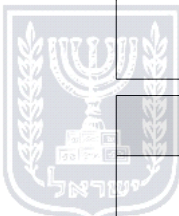
	<p style="text-align: right;">תשתיות</p> <p>6.8 ואישור חברת מקורות ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות ובביצוע מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"י יזם התכנית.</p> <p>ד. קו מים עתידי המסומן בתשריט מצוין רצועה ברוחב 30 מ, בה ניתן לבצע את קו המים העתידי המופיע בתמא 5 ב34.</p> <p>ה. תנאי לאישור התכנית הינו אישור נספח המים והביוב ע"י הועדה המקצועית למים וביוב.</p> <p>2. ביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה- חיבור למערכת ביוב קיימת של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>מערכת קווי הביוב בישוב תשודרג ע"פ תכנית המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. איכות השפכים בחיבור למערכת השפכים הציבורית תעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.</p> <p>3. ניקוז:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. תעלת הניקוז הצפונית (עורק ניקוז משני לפי תמא 3/ב/34) תישאר נקיה וחופשית ללא בניה וללא פסולת, כתעלת עפר פתוחה ורצופה, לשימור החיבור האקולוגי ובהתאם להוראות נספח הניקוז.</p> <p>ג. ערוץ הניקוז ותעלות מים יחוייבו בפיתוח נופי בהתאם לסעיף 6.10.</p> <p>ד. הפיתוח הנופי של ערוץ הניקוז המשני יאושר ע"י רשות הניקוז.</p> <p>4. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן 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.</p> <p>5. פסולת:</p> <p>בהתאם להוראות תמא 4/16, פסולת הבנין תפונה למטמנת בזק או לאתר מוסדר אחר, לפי הסכמי המועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>כמו כן, יוצבו מתקני איסוף ומיחזור פסולת בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
	<p style="text-align: right;">תקשורת</p> <p>6.9 מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק ל בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p>
	<p style="text-align: right;">איכות הסביבה</p> <p>6.10</p> <p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>2. מבני לולים, רפתות, דירים, וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מיריביים לאותה עת עלמנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p>	<p style="text-align: right;">6.10</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>6.11 ניהול מי נגר</p> <p>א. החדרת נגר: המגרשים יתוכננו לפי עקרונות שימור נגר. ב. פשט הצפה: במגרשים הנמצאים בתחום פשט הצפה בהסתברות של 1% (כמסומן בתשריט) על המתכנן להציב רף בניה כך שהבתים לא ינוקו. ג. נגר עילי בעל פוטנציאל זיהום יופנה למערכת הניקוז האזורית לאחר טיפול קדם במידת הצורך.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>6.12 סביבה ונוף</p> <p>א. כללי: עקרונות והנחיות תכנון נוף, פיתוח וגינון לשטחים פתוחים בתכנית הישוב כוללים: גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, רחובות משולבים, רחובות ראשיים, כבישים, מדרכות, פיתוח מגרשי מגורים, תאורת רחובות, אשפה, פילרים לחשמל, ריהוט רחוב וכד. הרחוב המשולב והשבילים להולכי רגל מהווים מרכיב חשוב באופי ובמבנה השכונה, ומאפשרים תנועה בטוחה של הולכי רגל. ייעשה שימוש רב בצומח לקבלת שכונה ירוקה ועשירה בצמחייה, המשתלבת עם סביבתה. מטרת ההנחיות להקנות אופי נופי ייחודי ומתמשך לכל מערכת השטחים הפתוחים בשכונה. לתכניות הביצוע יתווספו מפרטים מיוחדים כהשלמה למפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת משרד הביטחון, משרד השיכון ומעצ. תוכניות הפיתוח והגינון של הדרכים, תכניות הדרכים המשולבות ושבילי הולכי הרגל ותוכניות השיקום הנופי למדרונות של מילוי וחיבה בצידי הדרכים, יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים. ב. תאורה: התאורה בשטח התכנית תהיה בתחום היישוב בלבד. התאורה תהיה היקפית, דרכי הנגישות והגישה, השבילים והרחבות מוארים בלבד, התאורה תופנה לתוך שטח היישוב ולא כלפי השטחים שמחוץ לו תוך דגש על מניעת תאורה לכיוון הסביבה, זאת לצורך מניעת זיהום אור לסביבה החיצונית הגובלת את הישוב. גוף התאורה אחיד לכל צירי התנועה בקיבוץ, ליצירת שפה עיצובית אחידה. ג. צמחייה: יש להימנע משימוש במיני צומח פולש ומתפרץ, על מנת למנוע את הסיכון לזיהום והתפרצות של מיני צומח פולשים ולא מקומיים, וגורמים להשפעה אקולוגית בעייתית בסביבה החדשה, עפי רשימת צמחי הנוי הזרים הלא-רצויים בישראל. ד. הנחיות לתעלות ניקוז: יש לשמור על תעלות ניקוז נקיות, התעלות פתוחות ונקיות ללא בנייה ופסולת. יש לייצב את צידי התעלה ולהסדיר את התוואי בהתאם לתכניות ניקוז, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח הניקוז. בגדות התעלה הפתוחה יש להשתמש בצמחיית נחלים בדפנות התעלה, כגון: מלענאל מצוי, סוף מצוי, אירוס ענף וגעדה מצויה. ה. פיתוח כבישים וחניות: הרחובות יפותחו כשדרות ויכללו לפחות 2 עצים בכירים לכל 15 מא חזית מגרש משני צידי הרחוב. במדרכות ובאי התנועה יינטעו עצים ירוקי עד. ברחובות משולבים תשולבנה ערוגות צמחייה חופשיות מארבעה כיוונים השוברות את מסלול הנסיעה כל 30-50 מי.</p>



<p>6.12 סביבה ונוף</p>	<p>6.12</p>
<p>ו. שצפ מרכזי: יישמור על מאפייניו הנופיים וחשיבותו החברתית. ז. אזורי חייץ מגונן: השטחים המפרידים בין מגרשי מנורים לכביש ישמרו שטח פתוח עם פיתוח אקסטנסיבי, נטיעות להצללה וצמחיה שאינה מצריכה מים והשקעה. ח. טיילת היקפית: לאורך הכביש ההיקפי, בגבול בין המדרכה לכביש, תתוכנן ערוגת גינון לאורך. הכביש שתכלול עצי צל שינטעו במרחק נטיעה של 8-10 מ' כמו כן ימוקמו ספסלי ישיבה. ט. בכל הנושאים הקשורים לבינוי בהרחבה, לטיפול בשטחים פתוחים וטיפול בנושא נגר וניקוז יש לפועל עפ המפורט בנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	
<p>6.13 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.13</p>
<p>א. יש לכלול בבקשה להיתר לעבודות פיתוח פירוט המאזן של חומרי חפירה ומילוי. ב. יש לקחת בחשבון שימוש חוזר באדמה למילוי גנני. ג. יש לפעול לאיזון בין חפירה ומילוי כל עודף חומרי חציבה וחפירה מעבר לנדרש לשימוש חוזר ופינוי לאתר מורשה באישור הרשות המקומית. ד. בעל המגרש ו/או מבצעי העבודה יהיו אחראים לבצע שיקום נופק כולל סילוק פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מאושר עי הרשות המקומית.</p>	
<p>6.14 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.14</p>
<p>היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי תקן ישראלי 413, בהתאם להוראות תמא 38 על שינוייה.</p>	
<p>6.15 פיקוד העורף</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.16 בטחון ובטיחות</p>	<p>6.16</p>
<p>1. גדר ביטחון ודרך היקפית יוקמו בהתאם למפרט פיקוד העורף ועפ האיום הביטחוני בגזרה הרלוונטית. 2. מרכיבי ביטחון וגדר ביטחון יותרו בייעוד דרך.</p>	
<p>6.17 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.17</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג אלא אם יוסתרו לשביעות רצון הועדה המקומית. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
<p>6.18 מבנים קיימים</p>	<p>6.18</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקובעים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר</p>	

6.18	מבנים קיימים
	כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
6.19	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו יהרסו עם ביצוע עבודות הפיתוח עפ תכנית זו לרבות דרכים וחניות.
6.20	פסולת בניין
	היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.
6.21	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה.
6.22	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.23	עתיקות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוח העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.24	איחוד וחלוקה
	תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תאי שטח 210-214,302-319,322-347,517-519	א. ביצוע שלב זה יותנה בהתאמת השצפים לגודל האוכלוסייה לפי שלביות הביצוע, ותכנון השצפים בתאי שטח 221, 222, 515. ב. תנאי למתן היתר לעבודות הפיתוח יהיה תכנון השצפ בתא שטח 224. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הנטיעות בפועל.
2	פיתוח תאי שטח 390-400,403-424	א. ביצוע שלב זה יותנה בהתאמת השצפים לגודל האוכלוסייה לפי שלביות הביצוע, ותכנון השצפים בתא שטח 241.
3	פיתוח תאי שטח	א. ביצוע שלב זה יותנה בהתאמת השצפים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	348-354,425-428,401,402,359-389	לגודל האוכלוסייה לפי שלביות הביצוע, ותכנון השצפים בתאי שטח 225, 226.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18