

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 201-0559575**

**קיבוץ סער ג/21593**



**מחוז**                      **צפון**  
**מרחב תכנון מקומי**    **חבל אשר**  
**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 חלה בעיקרה על שטח המחנה הוותיק למעט אזורי מבני משק אחסנה ותעשייה. התוכנית המוצעת חלה על חלק מתכנית ג/12648 המאושרת ומהווה לה שינוי.

תכנית זו עניינה בתכנון מחדש של אזור המגורים על בסיס חלוקה למגרשי מגורים לשיוך לחברים הזכאים, הגדרת מדויקת של השטחים לצורכי הציבור ושטחי תעסוקה כולל חלוקתם למגרשים, הגדרת קווי בניין בתוכנית בינוי והסדרת מערכת השבילים.

במסגרת התכנון נוספו לאזור המחנה הוותיק של הקיבוץ 25 מגרשי מגורים לדיור קבע. מספר יח"ד במחנה הוותיק גדל מ-130 ל-155 יח"ד (ובקיבוץ כולו כולל שטחי ההרחבה מ-378 ל-403 יח"ד).

כמו כן, נקבעו אזורים ל-100 יחידות דיור קטנות (עד 55 מ"ר) עבור אוכלוסיה זמנית אשר אינן חלק מיחידות הדיור הקבועות לקיבוץ בתמ"א 1/35.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ סער ג/21593
מספר התכנית	מספר התכנית	201-0559575
שטח התכנית	שטח התכנית	898.096 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חבל אשר

210535 קואורדינאטה X

770566 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** קיבוץ סער - שטח המחנה הוותיק

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

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: סער

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה** קיבוץ סער - שטח המחנה הוותיק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19009	חדש רשום	חלק		21, 25, 31, 194, 207
19010	חדש רשום	חלק	19	18, 33
19590	חדש רשום	חלק		80, 82, 123-124
19592	חדש רשום	חלק		29, 107
19932	חדש רשום	חלק		3, 10, 20
18206	מוסדר	חלק		7, 9, 14, 55, 57, 59, 61, 64, 75
18208	מוסדר	חלק		66, 68, 194-195, 404, 424-425
19931	חדש רשום	כל הגוש	3-7, 9-12	2, 8

**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**

נהריה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	שטח בנוי מרקם עירוני. שטח שימור משאבי מים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/35 /1. הוראות תכנית תמ"א/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
16/08/2007	3916	5704	אזור רגישות גבוהה א'. אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום (במערב התכנית). תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34 /ב /4. הוראות תכנית תמ"א/34 /ב /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב /4
30/07/2007	3711	5696	שטח ישוב כפרי/ קהילתי. שטח ללא מגבלות סביבתיות תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
18/05/2005	2687	5397	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12648 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12648
14/04/2013	4046	6575	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חא/ מק/ 26 /2007 ממשיכות לחול.	שינוי	חא/ מק/ 26 /2007

הערה לטבלה:

התכנית משנה גם את תכנית מס' חא/מק/6/2008 - איחוד וחלוקה בהסכמה, פרסום תוקף ברשומות בתאריך 10.7.2011, י.פ.6264.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קידר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר 1: 2500, בניוי 1: 500 - מחייב לעניין קווי בניין וקווי תשתית	28/09/2017	דני קידר	01/04/2016	1	1: 2500	מחייב חלקית	בניוי
לא	נספח תנועה וחניה גיליון 1	28/09/2017	יצחק גרוס	22/03/2016	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה חתכים טיפוסים, גיליון 2	28/09/2017	יצחק גרוס	01/02/2015	1	1: 50	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים לאורך כבישים 1,5,6, גיליון 1-3	28/09/2017	יצחק גרוס	01/02/2015	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים לאורך כבישים 7,8,9,23, גיליון 2-3	28/09/2017	יצחק גרוס	01/02/2015	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	חוברת הסקר	28/09/2017	חנוך בירגר	14/07/2015	50		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - גיליון צפוני	28/09/2017	חנוך בירגר	09/08/2015	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - גיליון דרומי	28/09/2017	חנוך בירגר	09/08/2015	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	אחר			קיבוץ סער	סער	(1)		04-9856611	04-9856698	merakez@saar.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי 22805.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ סער	סער	(1)		04-9856611	04-9856698	merakez@saar.org.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי 22805.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים צמח	כורזים	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il
תכנון ערים ואזורים	מתכנן	אורנה מרגלית		א.ב. מתכננים צמח	כפר בלום	(1)		04-6950858	04-6751166	orna_m@abt.co.il
אדריכלות	אדריכל	ליליאנה פישר	79712	א.ב. מתכננים צמח	כפר חרוב	(1)		04-6751960	04-6751166	Lili_f@abt.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	יצחק גרוס	19719	מידד-הנדסת כבישים ופיתוח	נהריה	(2)		04-9928253	04-9510476	medad@012. net.il
אגרונום	אגרונום	חנוך בירגר		חנוך בורגר אגרונומים בע"מ	חיפה	(3)		04-8662572	04-8674028	borgeryn@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה	ראשון לציון	(4)		03-9627082		mail@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: א.ב. מתכננים צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132.

(2) כתובת: הגעתון 16 נהריה.

(3) כתובת: שער פלמר 1, ת.ד, 33217 חיפה.

(4) כתובת: רח' הכשרת הישוב 10.





## 1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנות	יח"ד שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר, במבנים קיימים בלבד.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנון מחדש של שטח המחנה הוותיק; חלוקת אזורי המגורים למגרשים, והסדרת יעודי הקרקע הציבוריים התעסוקתיים וחניונים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



- קביעת גבולות וקווי בניין במגרשי המגורים.
- הגדרת מגרשים למגורים, למבני ציבור ולתעסוקה.
- הוספת 25 יח"ד ל-378 יח"ד מאושרות בקיבוץ.
- קביעת ופירוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע, וקביעת זכויות והגבלות בניה.
- קביעת הוראות והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	680, 683 - 686, 688, 689, 889
דרך מוצעת	663, 664, 687, 691, 692
דרך משולבת	665, 669, 690
חניון	540, 543, 546 - 548, 550, 552 - 555, 557, 566 - 568, 575, 650, 674, 675, 693
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000 - 1003
מבנים ומוסדות ציבור	700, 703 - 706, 713, 722
מגורים א'	224 - 240, 243, 260 - 300, 419, 422, 423
שביל	500 - 534, 632, 672
שטח ציבורי פתוח	542, 544, 556, 590 - 597, 601, 603, 605, 617 - 620, 631 - 634, 649 - 651, 662, 668, 670, 671, 673, 676 - 679, 681
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	714 - 719



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	665
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	693, 562, 543
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	320, 310 - 307, 240 - 227
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	534, 531
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	653, 651, 647, 622, 617, 613, 542
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	660
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	689, 688, 686 - 683, 680
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	692, 691, 664, 663
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	690, 669, 665
גבול מגבלות בניה	חניון	564, 562, 559 - 557, 543, 540
גבול מגבלות בניה	חניון	693, 675, 674, 575 - 568, 566
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1003 - 1000
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	722, 713 - 706, 703 - 700
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	300, 255, 254, 244, 243, 240 - 224
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	396, 395, 357 - 324, 322, 320 - 423, 402 - 399
גבול מגבלות בניה	שביל	529, 527 - 525, 522 - 505, 500
גבול מגבלות בניה	שביל	534, 532
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	605, 603, 601, 597 - 590, 544, 542
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	638 - 635, 628, 626 - 620, 617 - 651, 649, 647 - 645, 643, 642
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	681, 668, 662, 660, 659, 653
גבול מגבלות בניה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	719 - 714
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	689
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	343
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	681
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	688
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	690
הנחיות מיוחדות	חניון	563, 552
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	423, 422, 311
הנחיות מיוחדות	שביל	531, 501
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	614
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	688, 686
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	664, 663
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	707, 706, 702
מבנה להריסה 2	מגורים א'	410, 350, 327, 326, 303 - 301
מבנה להריסה 2	שביל	513, 509
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	646, 614, 590

### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.77	6,950	אחסון
11.94	107,310	דרך וחניה קיימת
1.94	17,410	דרך מאושרת/הרחבת דרך
4.17	37,490	דרך משולבת
0.78	6,960	חניה
11.14	100,070	חקלאות
14.39	129,320	מבני משק
2.73	24,490	מבני ציבור
12.95	116,380	מגורים א
8.88	79,780	מגורים ב' הרחבה קהילתית
1.21	10,870	מגורים מיוחד
1.27	11,420	מרכז אזרחי
0.06	550	מתקן הנדסי
1.87	16,840	ספורט
7.80	70,130	רצועה להסדרת נחל
2.84	25,520	שטח פרטי פתוח
9.86	88,640	שטח ציבורי פתוח
1.30	11,700	תיירות
0.81	7,250	תיירות וספורט
1.53	13,720	תעסוקה ושירותים
1.39	12,520	תעשייה
0.37	3,280	תעשייה תיירות לעתיד
<b>100</b>	<b>898,600</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.53	49,696.09	דרך מאושרת
0.69	6,232.98	דרך מוצעת
0.94	8,413.28	דרך משולבת
1.45	13,004.53	חניון
73.74	662,280.55	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.58	14,234.35	מבנים ומוסדות ציבור
9.61	86,274.47	מגורים א'
1.72	15,435.73	שביל
3.56	31,990.65	שטח ציבורי פתוח
1.17	10,533.54	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>898,096.17</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים. כמו כן יותרו בשטח ביעוד זה חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.</p> <p>ביחידות המגורים יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).</p> <p>השטח לפעילות המקצועית - בהתאם למפורט בטבלה 5. יותר להקים מערכת פוטו-וולטאית בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>הוראות אדריכליות:</p> <p>המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף.</p> <p>מחסן:</p> <p>עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות הניקוז יהיה אל תחום מגרש מבקש הבקשה להיתר</p> <p>גדרות:</p> <p>אין חובה לתחמת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה": צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 100 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה ויידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. מתחם יחויב בגידור חזיתי אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/או בין מגרשים לבין שטחי ציבור/ כבישים/ שבילים יעלה על 30 ס"מ יידרשו מסלעות או קירות תומכים.</p> <p>מתקני אשפה:</p> <p>בתכנית הבינוי מסומנים מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המועצה האזורית (בשטחים פתוחים).</p> <p>מיכלי דלק וארובות:</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>

## 4.1

## מגורים א'

דודי שמש :

בג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור שיבנה מחומר הבניה של הבית, אשר יסתיר את הדוד והקולטים. גובה המסתור אפשר שיחרוג מגובה הבית ב- 0.5 מ'.

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו : מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים :

\* המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים, מתקני משחקים.

\* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.

\* המתקנים יהיו ללא גג.

\* תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה. שטח הפרגולה יהיה בכפוף לחישוב שטחים עפ"י תקנות התכנון והבניה.

## חניה

ב

מיקום החניות המופיעות בתשריט בתחומי המגרשים אפשר שישתנו (בתחום המגרש) בעת בקשה להיתר בניה. מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום מגרש מבקש הבקשה להיתר. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן : חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר, גובה גג שטוח לא יעלה 3.0 מ'.

מקומות חניה נוספים : היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בכפוף לתקני החניה הרלוונטים לסוג השימוש.

## הנחיות מיוחדות

ג

מיועד ליחידות דיור קטנות עבור מגורים זמניים במבנים קיימים.

תאי השטח לא יחולקו למגרשים.

א. על יחידות הדיור הקטנות יחולו התנאים :

\* הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות לזכאים. יחידות אלו נשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ו/או למכירה.

\* יח"ד זמניות יתכנו אך ורק במבנים קיימים.

\* יח"ד זמניות מיועדות לאיכלוס על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (הורי

חברים) ו/או אוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ. יח"ד זמניות אינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.

יח"ד זמניות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא ייחשבו כיח"ד קטנות/ זמניות ויספרו במניין סך יח"ד בישוב.

תאסר הקמת מחסנים מחוץ ליחידת המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

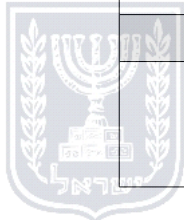
4.1	<b>מגורים א'</b>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור, השימושים המותרים: מרכז שירותים ומינהל כולל משרדים לצורכי ציבור, מוסדות בריאות, דת, חינוך ותרבות, ספורט, שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, שבילי גישה ושירות.</p> <p>לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י כל דין.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מבני הציבור יבנו מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים - הגשת תכנית בינוי לתא השטח לאישור הועדה המקומית שתכלול בין היתר התחברות לתשתיות, מיקום חניות, פיתוח השטח.</p>
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, חניות מגוננות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות, מבנים ומתקנים הנדסיים. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק פחות מ-50 מ' ממגרש מגורים או מבנה ציבור. מתקני מים עתידיים יעמדו בתנאי תמ"א 5\34 ושינוייה.</p> <p>תותר הקמת מרכז איסוף ומיון אשפה בתיאום עם הועדה המקומית לתו"ב.</p> <p>בתא שטח 638 יותר להקים פינת חי ובה סככות, כלובים ומתקנים לאכסון בע"ח ומתקנים נלווים לקיום הפעילות במקום.</p> <p>בתא שטח 594 יותר להקים חדר טרנספורמציה בתאום עם הועדה המקומית לתו"ב.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
4.4	<b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>תותר הקמת מבנים ושימושים לתעסוקה ולצורכי הציבור.</p> <p>משרדים, סדנאות, קליניקות, שירותים אישיים, מבנים לתרבות, ספורט, הסעדה, הנהלה, מחסנים לשימוש מוסדות הציבור, שטחים פתוחים, שבילי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/ או חומרים מתאימים למבני ציבור.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים - הגשת תכנית בינוי לתא השטח לאישור הועדה</p>

<b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
המקומית שתכלול בין היתר התחברות לתשתיות, מיקום חניות, פיתוח השטח.	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
שטח המיועד לדרכים. דרכים - כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>תשתיות</b> א 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 ו/ או השביל 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. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך. תמרור - הצבת תמרורים תבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
שטח המיועד לדרכים. דרכים - כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>תשתיות</b> א 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 ו/ או השביל 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. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך. (ולא בתחום השבילים). תמרור - הצבת תמרורים תבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.	
<b>דרך משולבת</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>

	<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
<p>דרך משולבת רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת. יותרו גם חניות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>		
	<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
		<b>תשתיות</b>
<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. מונה הדפסה 14</p>	א	<p>לא יונח בתחום הדרך ו/ או השביל 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. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך. (ולא בתחום השבילים).</p> <p>תמרור - הצבת תמרורים תתבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>
	<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
		<b>שימושים</b>
<p>שטח המיועד לגישה להולכי רגל ולרכב חירום. רוחב שביל לא יקטן מ- 3 מ'. אסורה כל בניה או שימוש אחר בתחום השביל.</p>	4.8.1	<p>מונה הדפסה 14</p>
	<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
		<b>תשתיות</b>
<p>יותר להניח בתחום השביל ו/ או בשוליו תשתיות קוויות - מקומיות, אזוריות וארציות באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p>	א	
	<b>4.9</b>	<b>חניון</b>
		<b>שימושים</b>
<p>שטח המיועד לחנית כל רכב, החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. אסורה כל בניה או שימוש אחר מלבד חניה בתחום החניון. לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבורית.</p>	4.9.1	<p>מונה הדפסה 14</p>
	<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
		<b>תשתיות</b>
<p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. 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 ו/ או קירוי חניות. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.</p>	א	



<b>4.10</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכניות תקפות.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות מתאריות</b> על פי תכניות תקפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



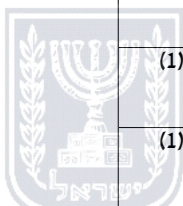
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
									מ"ר	מ"ר	גודל מגרש מזערי		
קדמי (1)					40	50.6	400	80	320	790	700		מבנים ומוסדות ציבור
אחורי (1)					30	30	400	80	320	1330	701		מבנים ומוסדות ציבור
צידי-שמאלי (1)					30	30	230	46	184	770	702		מבנים ומוסדות ציבור
צידי-ימני (1)					40	53.8	420	84	336	780	703		מבנים ומוסדות ציבור
קדמי (1)					40	45	250	50	200	560	706		מבנים ומוסדות ציבור
אחורי (1)					33	33.2	700	140	560	2110	707		מבנים ומוסדות ציבור
צידי-שמאלי (1)					34	34.2	400	80	320	1170	708		מבנים ומוסדות ציבור
צידי-ימני (1)					40	44.2	500	100	400	1130	709		מבנים ומוסדות ציבור
קדמי (1)					40	48.8	400	80	320	820	710		מבנים ומוסדות ציבור
אחורי (1)					33.5	33.6	400	80	320	1190	711		מבנים ומוסדות ציבור
צידי-שמאלי (1)					31	31.5	400	80	320	1270	712		מבנים ומוסדות ציבור
צידי-ימני (1)					29	29	500	100	400	1720	713		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

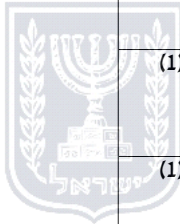


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
									גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות		
קדמי (1)	(1)	(1)	(1)	2	9	40	72.6	450	90	360	620	722	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	36	35.4	400	80	320	500	714	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	36	35.4	400	80	320	500	714	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	35	35.1	195	39	156	500	715	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	35	35.1	195	39	156	500	715	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	34	34	200	40	160	500	716	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	34	34	200	40	160	500	716	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	45	54	650	130	520	500	717	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	45	54	650	130	520	500	717	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	36	35.1	350	70	280	500	718	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	36	35.1	350	70	280	500	718	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת										
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות									
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי-שמאלי (1)	צידי-ימני (1)	2	9			36	35	265	53	212	500		719	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9			36	35	265	53	212	500		719	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(4)	(4)	2	8.5	2	1	35		250	(3) 50	(2) 200	370		,227 - 224 ,236 - 229 ,240 - 238 ,260 - 243 ,308 - 300 ,337 - 310 ,343 - 339 ,419 - 345		מגורים א'
(1)	(1)	(4)	(4)	2	8.5	3	1	50		250	(3) 50	(2) 200	260		,237, 228 ,338, 309 344		מגורים א'
(1)	(1)	(4)	(4)	2	8.5	16	80	60	88.8	55		55	1500	יחידות דיור קטנות	422		מגורים א'
(1)	(1)	(4)	(4)	2	8.5	14	20	60	70.7	55		55	1500	יחידות דיור קטנות	423		מגורים א'
3	3	3	3	1	4.5					(5) 250		250	400		,544, 542 - 590, 556 ,601, 597 - 605, 603 - 620, 617 - 634, 631 - 651, 649 ,668, 662 ,671, 670 673		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	1	4.5					(6) 250		250	400		,679 - 676 681		שטח ציבורי פתוח

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. גובה המבנים - גובה מבנה סופי ייקבע ביחס לרום מרכז הדרך בחזית המגרש.
- ב. גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה או הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה
- ג. הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ומשטח עיקרי לשטח שירות בלבד ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה ישמרו.
- ד. תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור - סה"כ בכל המגרשים ביעוד תעסוקה משולב בציבור, עד 50% (2,060 מ"ר) לתעסוקה. אפשרות ניווד אחוזי בניה בסמכות הועדה המקומית.
- ה. תותר העברת יחיד בין תאי שטח 422-423 המיועדות ליחידות דיור קטנות - באישור הועדה המקומית.
- ו. בכל שטחי מגורים אי שבהם יחידות דיור רגילות: תותר יחידת דיור אחת בכל תא שטח.

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

- (1) בכפוף לתכנית בינוי.
- (2) עד 50 מ"ר מתוך השטחים העיקריים יוכלו לשמש לתעסוקה.
- (3) עד 30 מ"ר מתוך שטחי השירות יוכלו לשמש לקירוי חניה.
- (4) בכפוף לתכנית בינוי. במבנים דו משפחתיים ו/או טוריים יותר קו בנין צידי אפס מ'.
- (5) זכויות בניה 250 מ"ר הנן לכל תאי השטח ביעוד שצ"פ (ולא רק לתאי השטח המפורטים בשורה זו). מקסימום בניה למגרש: 30 מ"ר. לא כולל מקלטים. בתא שטח 594 תותר הקמת חדר טרנספורמציה בגודל של עד 20 מ"ר.
- (6) זכויות בניה 250 מ"ר הנן לכל תאי השטח ביעוד שצ"פ (ולא רק לתאי השטח המפורטים בשורה זו). מקסימום בניה למגרש: 30 מ"ר. לא כולל מקלטים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

6.1

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת.

ברדיוס מגן ב': כל קווי הביוב כולל קווי ביוב קיימים, יהיו קווים מוגנים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.

ברדיוס מגן ג': קווי ביוב ראשיים בתחום אזור המגן, יהיו מוגנים עפ"י דרישת משרד הבריאות.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית - גליל מערבי.

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

תנאי להיתר בניה למבני מגורים/ מפעלים חדשים - התאמת מערכת מי השתייה בישוב עפ"י תכנית אספקת מים מאושרת ע"י משרד הבריאות.

הימצאות קידוח מים בתחום התוכנית תחייב הגנה על איכות מי השתייה בתאום ובהוראות משרד הבריאות עפ"י הפרוט הבא:

ברדיוס מגן א': תיאסר כל בניה ופעילות שאינם קשורים ישירות למערכת אספקת מי השתייה.

ברדיוס מגן ב': כל תכנית בניה ופיתוח טעונה אישור משרד הבריאות.

כל קווי הביוב כולל הקיימים, יהיו קווים מוגנים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.

ברדיוס מגן ג': באזורי תעשייה/מלאכה הנמצאים בתוך רדיוס מגן ג' של הקידוח, תותר הקמת מפעלים יבשים בלבד, ללא שפכים תעשייתיים (למעט שפכי מפעלי מזון) וללא שימוש בחומרים מסוכנים, במידה ויש בהם, לדעת משרד הבריאות, פוטנציאל לסיכון איכות המים בקידוח מי השתייה.

כל תכנית בניה להרחבת הרפת (בניה, סככות, וכ"ו) טעונה אישור משרד הבריאות והיא תערך בין השאר ע"פ העקונות הבאים:

א. כל המבנים/שטחים ברפת בהם ישנה אפשרות להיווצרות השפכים (אזורי אחסון, רביצה של בע"ח) ימוקמו מחוץ לתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי השתייה.

ב. תבוצע מערכת ניקוז בתחום הרפת שתבטיח סילוק של כל מי הניקוז בתחומה אל מחוץ לרדיוס המגן של הקידוח.

קווי ביוב ראשיים בתחום אזור המגן יהיו מוגנים עפ"י דרישות משרד הבריאות.

תברואה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.1 <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	6.1
<p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוז אשפה שכונתי ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>תותר הצבת מכולות אשפה בהתאם לתכנית הבינוי.</p>	
6.2 <b>חשמל</b>	6.2
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו.</li> <li>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</li> <li>7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>9. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן..</li> <li>10. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>11. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> </ol> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>	

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.2</b></p>
<p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ח. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.3</b></p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית או תשריט חלוקה לצרכי רישום, ע"פ החוק</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.4</b></p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>מבנים קיימים</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.5</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.</p> <p>על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :</p> <p>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 הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :</p> <p>* מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית</p> <p>* מבנים שאינם חודרים לשטחים ציבוריים</p> <p>ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה קיים.</p> <p>תוספות לפי קו המתאר של בניין שלא עומדים בקווי בניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה</p>	



<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>מאסבסט פריך.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 הריסות ופינויים</b></p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.                  ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.                  ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.                  ד. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או במקבצי חניות המסומנים בתשריט התוכנית ו/או בנספח התנועה והחניה המצורף בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 עתיקות</b></p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.                  * כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות - התשל"ח.                  * במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.                  * במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.                  * היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית ו/ או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/ או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. הריסת מקלט/ מקלטים תחייב הקמת ממ"קים למבנים שהמקלט הנהרס נתן להם מענה, עפ"י דרישות פיקוד העורף.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה</p>	<p><b>6.12</b></p>



<p><b>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p>6.12</p>
<p>לנגישות.</p>	
<p><b>6.13 תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.13</p>
<p><b>6.14 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1 שתכלול הוראות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי גמר, פיתוח שטח כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאישור הועדה המקומית. תכנון פיתוח השטח יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט גן, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בניה וכו', הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.14</p>
<p><b>6.15 ניהול מי נגר</b></p> <p>* קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>* תכנון השטחים הציבוריים והפרטיים שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>* מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>* בתכנון הדרכים, השבילים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>* תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום בפיקוח משרד הבריאות</p>	<p>6.15</p>
<p><b>6.16 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות הסיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבניה הנוספות שהוענקו בתא שטח כלשהו לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 12 חודשים ומילוי אחר התנאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.</p>	<p>6.16</p>
<p><b>6.17 סקר סייסמי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסיסמיים</p>	<p>6.17</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

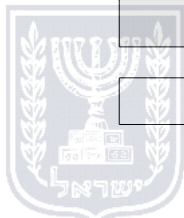
<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>בתחום התוכנית ככל שיהיו.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/ או תא ביוב, ו/ או דרך, ו/ או עמוד תאורה, ו/ או קווי תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. לא תותר פגיעה בעץ או בקבוצת עצים בוגרים בתחום התוכנית</p> <p>2. בשטח התכנית יישמרו 267 עצים, יועתקו 63 עצים ויכרתו 221 עצים לפי נספח מחייב לתכנית בנושא עצים בוגרים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו נמצאים עצים בוגרים - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו ישנם עצים בוגרים לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>5. עצי חורש שייעודם העתקה - יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר, עצי נוי יועתקו בין החודשים אפריל-מאי. כל העצים יועתקו למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצי החורש המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות, לעצי נוי חובה לספק השקיה קבועה.</p> <p>6. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>7. ביצוע העבודות כריתה/העתקה, לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>עודפי חפירה ופסולת בנין :</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות הבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור</p>	<p><b>6.20</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>6.20 חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.20</b>
<p>לתשתיות. ד. חובת גריסה - היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>חציבה ומילוי: א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ב. בהעדר איזון: ? יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. ? מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ? מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>חומרי חפירה ומילוי: תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרוייקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/ או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה לעת מתן אישורה הסופי של התוכנית.	

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- עשר שנים מיום אישורה.