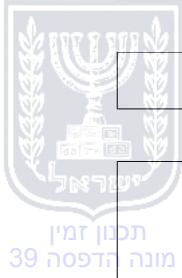


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0474023

כליל, כפר חקלאי אקולוגי



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי, חבל אשר
צפון
תכנית מתאר מקומית
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית ליישוב כליל

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות, ליישוב כליל הקיים. גבולותיה הוגדרו ע"פ כתם הישוב שנקבע בתמ"מ 2 שינוי 53, שאושר ביום 26.02.2008, וקבע כי קיבולת הישוב תעמוד על 180 יח"ד והוגדר בייעוד "יישוב כפרי משולב בשטח פתוח".

התכנית מגדירה יעודי קרקע והוראות בניה: שטחים לשימוש מעורב-חקלאות (ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות) לצד שטחי המגורים, דרכים ראשיות, שטח מיועד למבני ציבור, ספורט ונופש, ומתקני הנדסה. התכנית כוללת שטחים פתוחים תחת הגדרות שונות- שטחי נחל ע"פ תמ"א 34/ב/3, שצ"פ, שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים. לאורך אפיק נחל "יחיעם" מוצעת שמורת טבע מקומית.

רקע:

כליל הוא כפר חקלאי שיתופי שנוסד ב- 1979 על חטיבת קרקע הכוללת אדמות בבעלות המתיישבים, אדמות בבעלות פרטית אחרת ואדמות מדינה. החלטה על הקמתו של היישוב התקבלה בוועדה לענייני התיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית מיום 19.04.77 - הת/9. מטרת הסוכנות היהודית הייתה להקים במקום מצפה/ יישוב קהילתי, ואולם אופי פעילותם והתנהלותם של המתיישבים הראשוניים בכליל, וכן הבעלות הפרטית בחלק מהקרקע, הביאו להיווצרותו של יישוב שונה וייחודי. תכנון הכפר ויישובו נעשו, למן הקמתו, בשיתוף עם הסוכנות היהודית, משרדי הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל והקרן הקיימת, אשר קיבלו את עקרונות ההתיישבות והתכנון של כליל. הסכמה זאת באה לידי ביטוי בסדרה של החלטות, הכנת פרוגרמות תכנוניות והחלטת ועדת השרים לענייני התיישבות משנת 1980. הרשות לתכנון חקלאי ראתה בכליל יישוב קהילתי, אך עם זאת הוסכם שיהיו בו אמצעי ייצור חקלאיים. בהחלטת ועדת הפרוגרמות מיום 16.04.94 צוין ביחס ליישוב כליל כדלקמן: "היישוב הוקם כמצפה וברשותו אין שם יחידות חקלאיות מתוכננות. סיכום: מאשרים את הפרוגרמה שהציע מרחב הצפון (פרוגרמה מיום 22.11.93): מושב ובו 40 יחידות חקלאיות ו-40 יחידות קהילתיות".

במישור התכנוני חשוב לציין שעד עתה אין תכנית מפורטת ליישוב. ברמה ארצית נערכו מספר צעדים: ת.מ.מ. 2, תיקון מס' 4, בו הותוו גבולות היישוב ונקבע שכליל הוא יישוב מתוכנן ל- 75 משפחות; תיקון מספר 9 לתכנית המחוזית הגדיל את קיבולת הבניה ל 120 יח"ד; תיקון מספר 53 לתכנית המתאר המחוזית שהתקבל במועצה הארצית ב 26/2/09 אשר הגדיל את הקיבולת היישוב ל 180 יח"ד. תכנית מתאר ליישוב, מס' ג/ 5677 פורסמה להפקדה ואף אושרה למתן תוקף ב- 1991, אך נעצרה ולא השלימה את הליך הפרסום לתוקף. בהמשך, היו 2 תכניות שהוכנו ולא הגיעו להפקדה: תכנית 11789 אשר התבססה על החלטת הוולנת"ע מיום 26.2.2009 ו 19620 שנידונה רק בוועדה המקומית ולא התקדמה.

עקרונות התכנון המוצע:

התכנית המוצעת מאמצת את מאפייני היישוב הקיים כשלב רעיוני להמשך פיתוחו וגידולו בעתיד. פיזור אזורי המגורים והתיירות הכפרית בתווך השטחים החקלאיים המעובדים, בשיטת חקלאות מקומית (בוסתנאות), הינו המאפיין הבולט ביותר של היישוב הקיים. התכנית מציעה גישה תכנונית של צמיחה אורגנית ומציעה למקם את מגרשי הבניה החדשים בסמוך לדרכי הגישה והתשתיות הקיימות, תוך הימנעות מפגיעה בנוף ובטבע. התכנית מאמצת את עקרונות התכנון העיקריים של היישוב הקיים: שילוב בתי המתיישבים ומקורות פרנסתם בסביבה הטבעית של הישוב, תוך רצון לשמור על איזון עם הטבע ומרכיביו.

תמהיל סוגי המגורים:

40 תאי שטח חקלאיים, בגודל 10 דונם לפחות, אשר כוללים 2 יח"ד על שטח של 500 מ"ר כל אחת (שטח מגרש) וכן 300 מ"ר לשימושי פל"ח (שטח בניה),
2 תאי שטח חקלאיים, בגודל 10 דונם לפחות, אשר כוללים 1 יח"ד על שטח של 500 מ"ר (שטח מגרש) וכן 300 מ"ר לשימושי פל"ח (שטח בניה).
38 תאי שטח בשטח של 1.9 דונם לפחות, המתירים 1 יח"ד בשטח של 500 מ"ר (שטח מגרש) וכן 200 מ"ר לשימושי פל"ח (שטח בניה).
6 תאי שטח בשטח של 1.0 דונם לפחות, המתירים 1 יח"ד בשטח של 500 מ"ר (שטח מגרש).
54 מגרשי מגורים לבניית 1 יח"ד בכל מגרש.
סה"כ 180 יח"ד ביישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

כליל, כפר חקלאי אקולוגי

201-0474023

מספר התכנית

2,311.503 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי, חבל אשר

218954 קואורדינאטה X

765595 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כליל, צפונית לאבו סנאן**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אבו סנאן - חלק מתחום הרשות:

מטה אשר - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כליל, צפונית לאבו סנאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18711	מוסדר	חלק	18	17, 19-20
18796	מוסדר	חלק	17-26, 28, 67	16, 27, 29-32, 69, 71-74, 76
18797	מוסדר	חלק		27-30, 35
18798	מוסדר	חלק	7-9, 19-43	1, 6, 10-11, 13-18, 44-45
18799	מוסדר	חלק	4-8, 14-23	1-3, 9, 13, 24-26
18890	מוסדר	חלק		1-2
18892	מוסדר	חלק	4-7	1-3
18894	מוסדר	חלק	2-22, 24-26, 49, 52, 59	1, 27-33, 51
18956	מוסדר	חלק		5

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
19/12/1995	980	4363		אישור ע"פ תמ"א	תמא/22
18/12/2006	926	5606		כפיפות	תמא/34 / ב/3
07/07/2016	8438	7299		כפיפות	תמא/35 /1 / ב
06/04/2009	3251	5939		כפיפות	תממ/2 /53
14/07/1988	2856	3572		שינוי	ג/4947
12/10/1988	78	3585	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/5567. הוראות תכנית ג/5567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/5567

הערה לטבלה:

א- התכנית 201-0474023-כליל, כפר חקלאי אקולוגי -מהווה שינוי לתכנית המאושרת ג3699.
ב- תמא/22 ותמא/34 / ב/3 הוחלפו בתמא/1.



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				דבי יעבץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		דבי יעבץ		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דבי יעבץ		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
ביוב	מנחה	1: 1		01/01/2018	ענבל אברהם	10: 07 22/09/2020	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 20000	1	01/01/2018	ענבל אברהם	15: 58 07/09/2020	נספח ביוב אזורי	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	01/01/2018	ענבל אברהם	15: 47 07/09/2020	תכנית מערכת ביוב	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	06/03/2017	ענבל אברהם	15: 46 07/09/2020	תכנית מערכת המים	לא
מים	מנחה	1: 1		01/01/2018	ענבל אברהם	10: 06 22/09/2020	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	26/04/2017	ענבל אברהם	15: 49 07/09/2020	תכנית ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1		01/01/2018	ענבל אברהם	10: 03 22/09/2020	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	27	01/05/2017	דבי יעבץ	13: 38 09/05/2018	נספח נופי	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1	21	14/02/2018	דבי יעבץ	10: 43 08/06/2018	סקר סייסמי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 2500	1	03/01/2017	דבי יעבץ	14: 05 22/09/2020	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	25/04/2017	מנאל דאוד	19: 31 07/09/2020	נספח תחבורה 2 - 1: 1250	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	25/04/2017	מנאל דאוד	19: 34 07/09/2020	נספח תחבורה 3 - 1: 1250	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	25/04/2017	מנאל דאוד	12: 08 08/09/2020	נספח תחבורה בק"מ 1: 2500	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	01/05/2017	מנאל דאוד	19: 35 07/09/2020	נספח תחבורה 1 - 1: 1250	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	21/01/2018	דבי יעבץ	19: 42 07/09/2020	תכנית מצב מאושר - קני"מ 1: 2500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז מטה אשר	רגבה	(1)		04-9879608		liorl@matte asher.gov.il
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	נוף הגליל	(2)		04-6558263		a- tzafon@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מתחם רגבה.

(2) כתובת : מלון פלאזה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז מטה אשר	רבבה	(1)		04-9879608		liorl@matteasher.go v.il
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	נוף הגליל	(2)	2	04-6558263	02-5456136	a- tzafon@land.gov.il

(1) כתובת : מתחם רגבה.

(2) כתובת : מלון פלאזה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דבי יעבץ	40209		כליל	(1)				jawetz1@gmail.com
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(2)		04-6778733		inbaleng@gmail.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	מנאל דאוד	112098		נהריה	(3)	16	04-9924951		medad@012.net.il
מהנדס	מודד	גימיל יונס	1402		נצרת	(4)		04-6565079		zidansrv@netvision.net.il
	יועץ			גיאוטק, גיאופיסיקה הנדסית וסביבתית בע"מ	ראשון לציון	(5)		03-9516770		geotec@geotec.co.il

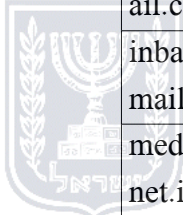
(1) כתובת : ת.ד. 26.

(2) כתובת : ד.נגליל תחתון.

(3) כתובת : שד הגעתון 16.

(4) כתובת : ת.ד. 50858.

(5) כתובת : ת.ד. 13052.



מכון זמין
מונה הדפסה 39



מכון זמין
מונה הדפסה 39

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
הוועדה	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חבל אשר הוועדה לתכנון ובנייה גליל מרכזי
הישוב	כליל
המועצה	המועצה האזורית מטה אשר
ועדת הבניה של היישוב	הגוף הנבחר ע"י תושבי כליל לצורך עיסוק בענייני תכנון ובניה של היישוב
יחידת תכנון	יחידת שטח חקלאית הכוללת בתוכה עירוב שימושים : מגורים, צמרים, ומבני משק חקלאים.
יישוב במודל "אגרו-אקולוגי"	יישוב מורכב מיחידות מקיימות ליד שטחי חקלאות(בוסתנים או משקי עזר) הצומח בצורה אורגנית וביחס לערכי הנוף הקיימים ובהתערבות מינימלית במקום.
מבנה חקלאי	מבנה המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים, או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית או לטיפול בתוצרת חקלאית וכל מבנה אחר ובלבד שכל אלה דרושים במישורן לשימוש החקלאי.
מחסן חקלאי	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.
מתקני חצר אקולוגיים ביתיים	מתקנים להפקת אנרגיה ממקור רוח, שמש, גיאומטרי; מתקני השחייה והחדרת מי נגר עילי; מתקני השבת מים; מתקנים ביתיים לעיבוי מים; מתקני טיפול במים "אפורים" המוגדרים כמים שמקורם בכיורי רחצה ומקלחות) קומפוסטרים וערמות קומפוסט להשבת פסולת אורגנית; ערומי גזם לחיפוי קרקע
סככה חקלאית	מבנה מקורה, בעל דופן אחת פתוחה לפחות, המיועד לאחסון ואחזקת כלים חקלאיים וציוד חקלאי בלבד.
שטח חקלאי	שטח המיועד לעיבוד חקלאי של אדמה- לגידול צמחים וגידול בעלי חיים
שימושי תיירות נלווים	כל השימושים הנלווים התומכים תיירות כפרית ומשמשים השלמה לשימוש זה כגון: מסעדה, בית קפה, משרד קבלה, ברכת שחיה (לשימוש בעלי המקום ואורחיהם בלבד), והמתקנים הנלווים לצורך תפעולה, בתי ממכר לתוצרת חקלאית, גלריות

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**

יצירת תכנית מפורטת שתהווה תשתית תכנונית לישוב כליל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדרת יעודי קרקע למגורים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לשימוש מעורב-חקלאות ותיירות כפרית, בנייני ציבור, מתקני הנדסה, שטחי פארק, עתיקות, ושטחים פתוחים לשימור.

ב. מתן הוראות והנחיות תכנוניות לפיתוח היישוב, לבנייה חדשה ולפיתוח שטחים ציבוריים מתוך מגמה לשמר את חזות היישוב הקיים וערכי הנוף הקיימים בו, ולשמר את האיזון עם הטבע ומרכיביו כך שהפגיעה בהם תהיה מינימלית.



ג. הגדרת חלק מאפיק נחל יחיעם העובר בתחומי היישוב כשטח לשימור.

ד. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.

ג. קביעת הוראות בנייה, ותנאים למתן היתר בנייה בתחום התכנית.

ד. קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
101A, 101B, 102A, 102B, 103A, 103B, 103H, 104A, 104B, 105A, 105B, 106A, 106B, 107A, 107B, 108A, 108B, 109A, 109B, 109H, 110A, 110B, 111A, 111B, 112A, 112B, 113A, 113B, 114A, 114B, 115A, 115B, 116B, 117A, 117B, 118A, 118B, 119A, 119B, 120A, 120B, 120H, 120I, 121A, 121B, 122A, 122B, 123A, 123B, 124A, 124B, 125A, 125B, 125H, 126A, 126B, 127A, 127B, 128A, 128B, 129A, 129B, 130A, 130B, 131B, 132A, 132B, 133A, 133B, 134A, 134B, 134H, 135A, 135B, 136A, 136B, 137A, 137B, 137H, 138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209A, 210A, 211A, 212A, 213A, 214A, 215A, 216A, 217A, 218A, 219A, 220A, 221A, 222A, 223A, 224A, 225A, 226A, 227A, 228A, 229A, 230A, 231A, 232A, 233A, 234A, 235A, 236A, 237A, 238A, 239A, 240A, 241A, 242A, 243A, 244A, 301 - 329, 331 - 355	מגורים א'
569, 564 - 557	מתקנים הנדסיים
656 - 654, 652, 651	מבנים ומוסדות ציבור
912 - 910	שטחים פתוחים
101C, 101D, 102C, 102D, 102E, 103C, 103D, 103E, 104C, 105C, 106C, 107C, 107D, 107E, 108C, 108D, 108E, 109C, 109D, 110C, 111C, 112C, 113C, 113D, 114C, 114D, 115C, 115D, 116C, 116D, 116E, 117C, 118C, 118D, 119C, 119D, 119E, 119F, 120C, 120D, 120E, 121C, 121D, 121E, 122C, 122D, 122E, 123C, 123D, 124C, 124D, 125C, 125D, 126C, 127C, 127D, 127E, 128C, 128D, 129C, 129D, 129E, 130C, 130D, 131C, 131D, 131E, 131F, 132C, 132D, 132E, 132F, 133C, 133D, 134C, 134D, 135C, 136C, 136D, 137C, 137D, 137E, 138C, 139C, 139D, 140C, 140D, 141C, 141D, 142C, 142D, 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 207C, 208B, 209B, 210B, 211B, 212B, 213B, 214B, 215B, 215C, 216B, 217B, 218B, 219B, 220B, 221B, 222B, 223B, 224B, 225B, 226B, 227B, 228B, 229B, 230B, 231B, 232B, 233B, 234B, 235B, 236B, 237B, 238B, 239B, 240B, 241B, 242B, 243B, 244B, 801 - 819, 822, 823, 825 - 859, 861 - 866, 870 - 874, 882, 906 - 909, 918, 941, 944 - 954, 956	קרקע חקלאית
916, 914, 913, 905 - 901	שטח ציבורי פתוח
653	ספורט ונופש
955	שמורת טבע
1	דרך מאושרת
50, 13 - 2	דרך מוצעת
76 - 51, 49 - 31	שביל

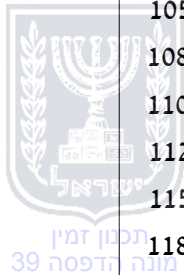
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
13, 11, 10, 8 - 3	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
651	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
105B, 109H, 114A, 115A, 116B, 118A, 122B, 123A, 128A, 128B, 129B, 132A, 132B, 134A, 141A, 142A, 142B, 207A, 208A, 209A, 210A, 211A, 228A, 229A, 230A, 233A, 234A, 235A, 236A, 240A, 241A, 301, 302, 352	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
101D, 103C, 103D, 105C, ,25 107C, 107D, 108C, 108D, 109C, 109D, 111C, 112C, 114D, 115C, 116D, 118C, 119F, 121D, 121E, 122D, 123C, 123D, 128C, 128D, 129C, 129E, 130C, 132C, 132D, 132F, 134C, 134D, 139C, 141C, 141D, 142C, 202B, 206B, 207B, 207C, 208B, 209B, 210B, 211B, 213B, 228B, 229B, 230B, 233B, 234B, 235B, 236B, 237B, 240B, 241B, 802, 804, 807, 809, 814, 815, 822, 827 - 829, 832, 833, 836, 837, 839, 841, 845, 850 - 852, 854 - 857, 859, 864, 870, 909, 941, 944, 946 - 951, 953, 956	קרקע חקלאית	אתר עתיקות/אתר הסטורי
76 - 72 ,70 ,67 ,63 ,47 ,38 ,35 ,31	שביל	אתר עתיקות/אתר הסטורי
916 ,914 ,913 ,904	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
910	שטחים פתוחים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
955	שמורת טבע	אתר עתיקות/אתר הסטורי
7	דרך מוצעת	אתר/מתחם לשימור
558	מתקנים הנדסיים	אתר/מתחם לשימור
116D, 116E, 822, 858, 866, 946, 953, 956	קרקע חקלאית	אתר/מתחם לשימור
75 ,74	שביל	אתר/מתחם לשימור
904	שטח ציבורי פתוח	אתר/מתחם לשימור
11 ,10 ,8 - 6 ,4	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
874	קרקע חקלאית	בלוק עץ/עצים להעתקה
4	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
76	שביל	בלוק עץ/עצים לעקירה
11 ,8 - 6 ,2	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
654 ,652 ,651	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101B, 104A, 109H, 111A, 111B, 112A, 113B, 119B, 120B, 120H, 123A, 128B, 129B, 131B, 133B, 134H, 138B, 140B, 141A, 141B, 204A, 209A, 215A, 219A, 220A, 221A, 225A, 226A, 232A, 234A, 243A, 306, 307, 319, 322, 323, 331, 339 - 341, 346
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	561, 558
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	653
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	101C, 101D, 102C, 102D, 102E, 103C, 103D, 104C, 105C, 106C, 107C, 107D, 107E, 108C, 108D, 108E, 109C, 110C, 111C, 112C, 113C, 113D, 114C, 115C, 115D, 116C, 116D, 116E, 117C, 118C, 119C, 119F, 120C, 120D, 120E, 121C, 121D, 121E, 122C, 122D, 123C, 123D, 124C, 124D, 125C, 125D, 126C, 127C, 127D, 128C, 128D, 129D, 129E, 130C, 130D, 131C, 131D, 131E, 132C, 132D, 132E, 133C, 133D, 134C, 134D, 135C, 136C, 136D, 137C, 137D, 137E, 138C, 139C, 139D, 140C, 141C, 142C, 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 207C, 208B, 209B, 211B, 214B, 215B, 215C, 218B, 219B, 220B, 221B, 222B, 223B, 224B, 225B, 226B, 227B, 231B, 232B, 233B, 234B, 235B, 236B, 239B, 240B, 243B, 802 - 804, 807 - 810, 814, 816 - 819, 822, 823, 825, 827 - 829, 833 - 838, 840, 842 - 844, 847, 848, 850, 855, 857 - 859, 862 - 864, 866, 870, 871, 873, 874, 906, 909, 941, 946 - 952, 954, 956
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	75, 54
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	914, 913, 905 - 902
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	911, 910
בלוק עץ/עצים לשימור	שמורת טבע	955
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	103A, 103B, 103H, 109A, 109B, 109H, 120A, 120B, 120H, 120I, 125A, 125B, 125H, 134A, 134B, 134H, 137A, 137B, 137H
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	101C, 101D, 102C, 102D, 102E, 103C, 103D, 103E, 104C, 105C, 106C, 107C, 107D, 107E, 108C, 108D, 108E, 109C, 109D, 110C, 111C, 112C, 113C, 113D, 114C, 114D, 115C, 115D, 116C, 116D, 116E, 117C, 118C, 118D, 119C, 119D, 119E, 119F, 120C, 120D, 120E, 121C, 121D, 121E, 122C, 122E, 123C, 123D, 124C, 124D, 125C, 125D, 126C, 127C, 127D, 127E, 128C, 128D, 129C, 129D, 129E, 130C, 130D, 131C, 131D, 131E, 131F, 132C, 132D, 132E, 132F, 133C, 133D, 134C, 134D, 135C, 136C, 136D, 137C, 137D, 137E, 138C, 139C, 139D, 140C, 140D, 141C, 141D, 142C, 142D, 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 207C, 208B, 209B, 210B, 211B, 212B, 213B, 214B, 217B, 218B, 221B, 222B, 223B, 224B, 225B, 226B, 227B, 228B, 229B, 230B, 231B, 232B, 233B, 234B, 235B, 236B, 239B, 240B, 241B, 242B, 243B, 244B
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	903
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	50, 13, 11 - 8, 6, 4 - 2

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101A, 101B, 102A, 102B, 103A, 103B, 103H, 104A, 104B, 105A, 105B, 106A, 106B, 107A, 107B, 108A, 108B, 109A, 109B, 109H, 110A, 110B, 111A, 111B, 112A, 112B, 113A, 113B, 114A, 114B, 115A, 115B, 116B, 117A, 117B, 118A, 118B, 119A, 119B, 120A, 120B, 120H, 120I, 121A, 121B, 122A, 122B, 123A, 123B, 124A, 124B, 125A, 125B, 125H, 126A, 126B, 127A, 127B, 128A, 128B, 129A, 129B, 130A, 130B, 131B, 132A, 132B, 133A, 133B, 134A, 134B, 134H, 135A, 135B, 136A, 136B, 137A, 137B, 137H, 138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209A, 210A, 211A, 212A, 213A, 214A, 215A, 216A, 217A, 218A, 219A, 220A, 221A, 222A, 223A, 224A, 225A, 226A, 227A, 228A, 229A, 230A, 231A, 232A, 233A, 234A, 235A, 236A, 237A, 238A, 239A, 240A, 241A, 242A, 243A, 244A, 328	מגורים א'	מגרש המחולק לתאי שטח



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	101C, 101D, 102C, 102D, 102E, 103C, 103D, 103E, 104C, 105C, 106C, 107C, 107D, 107E, 108C, 108D, 108E, 109C, 109D, 110C, 111C, 112C, 113C, 113D, 114C, 114D, 115C, 115D, 116C, 116D, 116E, 117C, 118C, 118D, 119C, 119D, 119E, 119F, 120C, 120D, 120E, 121C, 121D, 121E, 122C, 122D, 122E, 123C, 123D, 124C, 124D, 125C, 125D, 126C, 127C, 127D, 127E, 128C, 128D, 129C, 129D, 129E, 130C, 130D, 131C, 131D, 131E, 131F, 132C, 132D, 132E, 132F, 133C, 133D, 134C, 134D, 135C, 136C, 136D, 137C, 137D, 137E, 138C, 139C, 139D, 140C, 140D, 141C, 141D, 142C, 142D, 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 207C, 208B, 209B, 210B, 211B, 212B, 213B, 214B, 215B, 215C, 216B, 217B, 218B, 219B, 220B, 221B, 222B, 223B, 224B, 225B, 226B, 227B, 228B, 229B, 230B, 231B, 232B, 233B, 234B, 235B, 236B, 237B, 238B, 239B, 240B, 241B, 242B, 243B, 244B, 802 - 805, 808, 815 - 818, 822, 827 - 829, 833 - 835, 837 - 839, 841 - 845, 847, 849 - 851, 855 - 857, 864, 870 - 874, 882, 909, 941, 944, 947 - 952, 954
מגרש המחולק לתאי שטח	שביל	53, 51, 49, 48, 45 - 42, 39 - 35, 31, 73 - 71, 68, 67, 65, 63 - 61, 59, 56, 76
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	905, 903
מגרש המחולק לתאי שטח	שטחים פתוחים	912
מגרש המחולק לתאי שטח	שמורת טבע	955
ציר נחל	דרך מוצעת	13, 11, 2
ציר נחל	קרקע חקלאית	103E, 119D, 801, 944, 945
ציר נחל	שביל	68
ציר נחל	שטחים פתוחים	912 - 910
ציר נחל	שמורת טבע	955

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	דרך מוצעת	50, 13, 11, 7, 2
תחום השפעה	מגורים א'	103A, 103B, 103H, 119A, 119B, 122B, 127B, 237A, 238A
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	569, 558
תחום השפעה	קרקע חקלאית	102C, 102D, 102E, 103C, 103D, 103E, 107C, 119C, 119D, 119E, 122D, 127D, 127E, 140D, 141D, 237B, 238B, 801, 804, 813, 815, 822, 832, 833, 858, 866, 909, 944, 945, 951, 953, 954
תחום השפעה	שביל	75, 68, 67
תחום השפעה	שטחים פתוחים	912 - 910
תחום השפעה	שמורת טבע	955

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ללא יעוד	2,500,186.41	96.13
קרקע חקלאית	100,645.63	3.87
סה"כ	2,600,832.04	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,978.89	0.12
דרך מוצעת	114,391.83	4.61
מבנים ומוסדות ציבור	31,655.23	1.27
מגורים א'	94,038.88	3.79
מתקנים הנדסיים	3,357.01	0.14
ספורט ונופש	6,477.74	0.26
קרקע חקלאית	2,065,873.39	83.18
שביל	27,446.93	1.11
שטח ציבורי פתוח	90,373.65	3.64
שטחים פתוחים	13,132.39	0.53
שמורת טבע	33,779.33	1.36
סה"כ	2,483,505.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים . ב. מחסן חצר וממ"ד ג. סטודיו, קליניקה, משרד ביתי ד. מתקני חצר אקולוגיים ביתיים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>בגגות שטוחים ניתן להתקין מכלי המים, מערכת סולרית לחימום מים וקולטי שמש ומתקנים אקולוגיים אחרים בגגות רעפים- מכלי המים יותקנו בתוך חלל הגג וקולטי השמש יונחו על שפוע הגג. יותר שילוב מערכות סולריות ומתקנים אקולוגיים אחרים לשימוש ביתי בחצרות הבתים על פי תכנית פיתוח שתאושר בוועדה המקומית .</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>מותר שימוש של שטח לקליניקה, לסטודיו ולמשרד ביתי. שימושים נלווים אלו מותרים בפתרונות גישה וחניה ופתרונות למניעת מטרדים סביבתיים למגרשים השכנים</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>גגות: קרוי הבניינים יעשה בגגות שטוחים (יציקת בטון) גגות מפנל מבודד, גגות רעפים, שילוב ביניהם או כל גמר אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית .</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>גמר בנינים: גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ה	<p>אדריכלות</p> <p>פיתוח שטח: העיקרון המוביל את הפיתוח, בכל תחומי היישוב, יעשה תוך מתן עדיפות לשיקולי התאמה לנוף והתאמה לשמירת העקרונות האקולוגיים והמודל "האגרו-אקולוגי" של היישוב. 1. העמדת המבנים בשטח ותוכנית הפיתוח יעשו כך שישתלבו בצורה מקסימאלית במצב הקיים ומתוך מגמה לפגוע בצורה מינימאלית בערכי הטבע, ומזעור הפגיעה בקרקע הטבעית ובצמחיה, בביצוע עבודות עפר. 2. בפיתוח, תינתן עדיפות לשימוש בחומרים טבעיים מקומיים. לא תותר בניית קירות הפרדה בגבולות המגרש. ההפרדה תעשה ע"י גדר חיה, טרסות אבן טבעית או הנחת אבנים מקומיות בגבולות המגרש, בתוך שטח המגרש. 3. לבקשת היתר בניה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח וחזיתות המגרש בקני"מ 1:100 או 1:250 - עפ"י הנחיות הוועדה המרחבית לתכנון ובניה ובדיקת ועד היישוב . 4. בנייה באזורי המגורים תעשה תוך שמירה מירבית על תכנית הקרקע הקיימת ותוך המנעות במידת האפשר, מחפירות ומילויים. קומות עמודים, מרתפים ומסדים יותרו אם הם נובעים מתנאי קרקע משופעת ולא כתוצאה מחפירה</p>

4.1	מגורים א'
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ביחידות תכנון 103,109,120,125,134,137 (הכוללות תאי שטח עם מספרים אלו ואותיות לטיניות משתנות לדוגמא A103, B103, C103 וכן הלאה) מסומנים יותר מ 2 תאי שטח למגורים ביחידת תכנון. בכל יחידת תכנון יותרו שתי יחידות דיור בלבד מבין המגרשים המסומנים כמגורים עם הנחיות מיוחדות. לא ניתן להוציא היתרי בניה למגורים ביחידות דיור הנוספות, אלא אם יחידות הדיור הקיימות ייהרסו טרם תחילת הבניה או שיוסבו לשימוש אחר המותר ביחידת תכנון כתיירות, תעסוקה או חקלאות.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש כשטח למתקנים הנדסיים, כגון: תחנות שאיבה, חדרי טרנספורמציה ותחנות סניקה שיבנו בגודל המינימלי הנדרש לצורך תפקודם.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>תנתן עדיפות לבניה חפורה המצניעה במידת האפשר את נוכחותו של המבנה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חדרי טרנספורמציה ותחנות סניקה המצויים מעל פני הקרקע יחופו באבן.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>יש לבצע דרך גישה מינימלית אל המבנים. יבוצע שיקום נופי מלא של האזורים בהם נעשו עבודות עפר</p>
ד	<p>פיתוח תשתית</p> <p>מתקני מים עתידיים יעמדו בהוראות תמ"א 5\34 ושינוייה העתידיים.</p>
ה	<p>פיתוח תשתית</p> <p>תחנת שאיבה לביוב תמוקם לפחות 50 מ"ר ממבנה מגורים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש לבניית מבני ציבור לשירות הקהילה כגון: גני ילדים, מעונות, מועדונים ובתי תרבות, בית ספר יסודי, בית כנסת, מרפאות, מתקני ומבני ספורט, מזכירות הישוב ופינת מחזור.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הבנייה תיעשה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, חתכים וחזיתות, ערוכים בק.מ. 1:250 ו1:100, שיאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר וועדת הבניה של היישוב.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>הבניה תיבנה בגמר איכותי שיאושר ע"י וועדת הבניה של היישוב והוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר.</p>

<p align="center">4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">4.4 שטחים פתוחים</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">4.4.1 שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>ישמשו כשטחי ייעור וחורש טבעי לשימור, שטחים מוגנים מפיתוח</p>	
<p align="center">4.4.2 הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א תותר בניית טרסות הר מסורתיות בגובה של עד 50 ס"מ למניעת סחיפת קרקע ונטיעות. סוגי הצמחייה המותרים לנטיעה יהיו בהתאם לרשימת צמחיה המאושרת ע"י ועדת הבניה של היישוב (צמחיה מקומית בלבד).</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>ב לא תותר כל בניה ופיתוח באזור זה למעט שבילים ופינות ישיבה מחומרים טבעיים, מעבר תשתיות ועבודות הקשורות בטיפול היער והצמחייה הקיימת</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">4.5 קרקע חקלאית</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">4.5.1 שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>ישמש כשטח לעיבוד חקלאי ללא ריסוס או דישון כימי, נטיעות ושימור שטחים פתוחים. יותרו דרכים ושבילים למעבר של כלים חקלאיים.</p>	
<p align="center">4.5.2 הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">סביבה ונוף</p> <p>א עצי חורש טבעי הקיימים באזורים חקלאיים יישמרו במצבם הטבעי ויהיו איים בתוך השטחים המעובדים.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">תשתיות</p> <p>ב תא שטח 25 ביעוד חקלאי הוא שטח מעבר למערכות קוויות בלבד</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">בטחון ובטיחות</p> <p>ג תותר הקמת מבנה לשומר בשטח חקלאי הצמוד לכניסה ליישוב, באישור הועדה המקומית</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>ד 1-בשטח מסומן כקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות יותרו שימושים כמפורט להלן: יחידות לאירוח תיירותי, שימושים נלווים לתיירות כגון: מסעדה, בית קפה, משרד קבלה ותפעול וכיוצ"ב, מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית, לדוגמא: יבוס תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, יקב, מכוורת, בתי ממכר לתוצרת חקלאית קמעונית וכו', והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. חקלאות תיירותית: תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות חקלאית או סביבתית. סטודיו לאומנים ובעלי מלאכה זעירה וכן חללי תצוגה וגלריות לשימושם בלבד. שימושים נלווים לתיירות יותרו גם ללא הקמת יחידות ארוח. גידולים חקלאיים ללא ריסוס או דישון כימי. גידול בע"ח בהיקף מצומצם לשימוש משפחתי (פינת חי). מתקנים סולריים ומתקני חצר אקולוגיים לשימוש ביתי. מבנים חקלאיים- מחסנים וסככות חקלאיות.</p>	<p align="center">ד</p>

4.5	קרקע חקלאית
	<p>2-ניתן יהיה להוציא היתר בניה לתוספת שטח לבינוי, לשימושים שאינם נדרשים במישרין בקרקע החקלאית, ובלבד שהבינוי המוצע צמוד דופן לבינוי מאושר למגורים או תיירות. בקשות להיתר בנייה הכוללות תוספת שטח לבינוי, שאינו צמוד דופן לבינוי מאושר, לשימושים שאינם נדרשים במישרין בקרקע החקלאית, נדרשת לאישור של תכנית מפורטת התואמת את הוראות סעיף 6.1.3 לתמ"א 35</p> <p>3-הבניה תעשה בגמר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית וועדת הבניה של היישוב.</p> <p>4-תותר הקמת ברכת שחיה לשימוש פרטי או ליחידות אירוח שבאותו מגרש, לא מקורה או מקורה בפרגולה בלבד. ניתן למקם אותה גם במרווחי קו הבניין לא פחות מ 2 מ' מגבולות המגרש. במקרה של חריגה למרווח קו בנין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. היתר יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים. יותר להקים ביתן מערכות להפעלת הברכה .</p>
ה	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה למבנה משק הוא קבלת חוות דעת ממשרד החקלאות</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש כשטח פתוח לנטיעות, חורשות וגינות. בשטח זה יותר פיתוח של מתקני משחקים, מקומות ישיבה, הצללה טבעית או בנויה, מדרגות, חדרי טרנספורמציה ומעבר תשתיות תחנות סניקה ובריכת מים, שבילים ציבוריים הפתוחים לגישת הציבור.</p> <p>ניתן לשלב בשטח פעילויות אמנותיות ואקולוגיות.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השצ"פים יהיו נגישים לכלל האוכלוסייה, כולל למוגבלים בתנועה. באזורים בעלי שיפועים חזקים, יותאמו לכל הפחות אזורי הפעילות המרכזיים לשימוש כלל האוכלוסייה ויינתנו פתרונות נגישות</p>
ב	<p>שימור</p> <p>לשטח המסומן כתא שטח 904, המהווה חלק ממתחם לשימור ומאתר עתיקות, תוכן תכנית מפורטת. התכנית תכלול פיתוח נופי כגון שבילים, גינות, הצללות, ריהוט גן ותשתיות מקומיות (המיועדות לפיתוח הנופי בלבד). בתכנית יפרטו תנאים להוצאת היתר בניה ותנאים לשימור השרידים והעתיקות בהתאם לתכנית השימור ובתיאום עם רשות העתיקות.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות: ישמש כשטח פתוח שישאר במצבו הטבעי כשטח לנטיעות, חורשות וגינות. בשטח זה יותר פיתוח של מקומות ישיבה, מצללות, מעבר תשתיות ושבילים ציבוריים הפתוחים לגישת הציבור בלבד. עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי ובתכסית קרקע אסורה. לא תותר כל בניה בשטח זה.</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>לא תותר הקמת מתקנים פוטוולטאיים או כל מתקן טכני אחר בשצ"פ.</p>

4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
	ישמש להקמת מגרשי ספורט וברכת שחייה, לפעילות ספורט, פנאי, נופש, אירועים מקומיים וקהילתיים, אולם ספורט, מתקני משחק וכל השירותים הדרושים לקיים פעילות ספורט.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס הועדה המקומית, המציגה את מלא קיבולת הבניה ואופן פריסת המתקנים וגינון בשטח המלא,
ב	הוראות פיתוח פיתוח אזור זה יעשה בכפוף להוראות הפיתוח כמפורט בסעיף 10.6 להלן
4.8	שמורת טבע
4.8.1	שימושים
	ישמש כשטח לשימור קטע מאפיק נחל יחיעם העובר בתחומי היישוב.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לא יותרו כל עבודות פיתוח בשטח זה מלבד הסדרת ניקוז. על אזור זה יחולו הוראות תמ"א 22 בנושא- נטיעות בגדות נחלים. לא תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים בשטח זה.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	דרכים כהגדרתן בחוק לרבות : כבישים, שבילי אופניים, מדרכות, חניה, תחנות לכלי רכב ציבוריים, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.9.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
ב	דרכים וחניות במסגרת תכנון המפורט לביצוע של כביש 12 יאוותר תא שטח חלופי למיקום הסובה וחניה בתא שטח 952, ככל שיימצא צורך בדבר.
ג	פיתוח סביבתי ביצוע הדרכים יעשה תוך צמצום עבודות עפר ותמוך ושמירה על ערכי טבע ונוף קיימים. לפני פיתוח כביש 1, בצמוד לגוש 18799 ח"ח, יש לתכנן על בסיס תכנית עדכנית שתסמן את כל העצים ותקבל אישורו של פקיד היערות.
ד	פיתוח סביבתי הפיתוח בצידי הדרכים יהיה מותאם לנוף המקומי, תוך טיפוח צמחיה מקומית בתוספת גינון ונטיעות מותאמות.

4.9	דרך מוצעת
ה	תשתיות תשתיות חשמל ותקשורת לאורך דרכים יהיו תת קרקעיות. תאורת רחוב תותר רק במקומות מסוימים המוסכמים ע"י ועד הישוב או הנדרשים לצרכי בטחון ובטיחות, המשתמשת בגופי תאורה חסכוניים, והמופעלת ע"י אנרגיה סולרית .
ו	בטחון ובטיחות בכניסה לישוב תותר הקמת מחסום , ומרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים צומת הכניסה לישוב : מעבר לכלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נתיבי אופניים, חניות ומעבר תשתיות.
4.10.2	הוראות
4.11	שביל
4.11.1	שימושים מעבר הולכי רגל, דרכי גישה למגרשים בודדים, (דרכי גישה לתנועה מוטורית, רגלית ורכובה), מעברי תשתיות, ושטחי גינון. אסורה כל בניה ביעוד זה.
4.11.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי פיתוח השבילים יעשה תוך טיפוח צמחיה מקומית ובחומרים טבעיים: אבן, אדמה מיוצבת או כורכר.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	1	1	4	1	50					125	(1) 250	564 - 558	מתקנים הנדסיים	
3	3	3	(3) 10	2	25	25	1250			250	1000	(1) 5000	653	ספורט ונופש
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(3) 9	2	50	50	(4) 50			10%	40%	(1) 1000	,652 ,651 656 - 654	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(3) 9	2	50	1	(8) 250			50	(7) 200	500	101A, 101B, 102A, 102B, 104A, 104B, 105A, 105B	מגורים א'
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(3) 9	2	50	1	(8) 250			50	(7) 200	500	106A, 106B, 107A, 107B, 108A, 108B, 110A, 110B	מגורים א'
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(3) 9	2	50	1	(8) 250			50	(7) 200	500	111A, 111B, 112A, 112B, 113A, 113B, 114A, 114B, 115A, 115B	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 9	1	50		(8) 250			50	(7) 200	500	116B, 117A, 117B, 118A, 118B, 119A, 119B	מגורים א'
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 9	1	50		(8) 250			50	(7) 200	500	121A, 121B, 122A, 122B, 123A, 123B, 124A, 124B	מגורים א'
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 9	1	50		(8) 250			50	(7) 200	500	126A, 126B, 127A, 127B, 128A, 128B, 129A, 129B, 130A, 130B	מגורים א'
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 9	1	50		(8) 250			50	(7) 200	500	131B, 132A, 132B, 133A, 133B, 135A, 135B	מגורים א'
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 9	1	50		(8) 250			50	(7) 200	500	136A, 136B, 138A, 138B, 139A,	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
3 (6) אזורי ציד-ימני ציד-שמאלי	3 (6)	3 (6)	9 (3)	1	50	250 (8)			50	200 (7)	500	139B, 140A, 140B	
3 (6) תכנון זמין מונה הדפסה 39	3 (6)	3 (6)	9 (3)	1	50	250 (8)			50	200 (7)	500	141A, 141B, 142A, 142B, 201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209A, 210A	מגורים א'
	3 (6)	3 (6)	9 (3)	1	50	250 (8)			50	200 (7)	500	211A, 212A, 213A, 214A, 215A, 216A, 217A, 218A, 219A, 220A, 221A, 222A, 223A, 224A	מגורים א'
	3 (6)	3 (6)	9 (3)	1	50	250 (8)			50	200 (7)	500	225A, 226A, 227A, 228A, 229A, 230A,	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
																231A, 232A, 233A, 234A, 235A, 236A, 237A, 238A	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 9	1	50		(8) 250			50	(7) 200	500		239A, 240A, 241A, 242A, 243A, 244A	מגורים א'
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 9	1	50		(8) 250			50	(7) 200	500		- 301 331 ,329 355 -	מגורים א'
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 9	(9) 1	50		(8) 250			50	(7) 200	500		103H, 103A, 103B, 109H, 109A, 109B, 120H, 120I, 120A, 120B, 125H, 125A, 125B	מגורים א'
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 9	(9) 1	50		(8) 250			50	(7) 200	500		134A, 134B, 134H, 137A, 137B, 137H	מגורים א'
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 8		15		(10) 500	(8)			500	(1) 9000		101C,	קרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי			
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								102C, 103C, 104C, 105C, 106C, 107C, 108C, 109C, 110C, 101D, 102D, 102E, 103D, 103E	חקלאית			
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 8		15		(10) 500	(8)			500	(1) 9000	107D, 107E, 108D, 108E, 109D, 113D, 114D, 115D, 116D, 116E, 118D, 119D, 119E, 119F	קרקע חקלאית
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 8		15		(10) 500	(8)			500	(1) 9000	111C, 112C, 113C, 114C, 115C, 116C, 117C, 118C, 119C,	קרקע חקלאית



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
														120C, 120D, 120E, 121D, 121E, 122D		
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 8		15		(10) 500	(8)			500	(1) 9000	121C, 122C, 123C, 124C, 125C, 126C, 127C, 128C, 129C, 130C, 122E, 123D, 124D, 125D, 127D	קרקע חקלאית
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 8		15		(10) 500	(8)			500	(1) 9000	131C, 132C, 133C, 134C, 135C, 136C, 137C, 138C, 139C, 140C, 141C, 142C, 127E, 128D, 129D	קרקע חקלאית
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 8		15		(10) 500	(8)			500	(1) 9000	129E,	קרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי
													130D, 131D, 131E, 131F, 132D, 132E, 132F, 133D, 134D, 136D, 137D, 137E, 139D, 140D	חקלאית	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 8	15		(10) 500	(8)		500	(1) 9000	141D, 142D	קרקע חקלאית	
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 8	50		(11) 250	(8)		50	200	(1) 1400	201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 207C, 208B, 209B, 210B	קרקע חקלאית
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 8	50		(11) 250	(8)		50	200	(1) 1400	211B, 212B, 213B, 214B, 217B, 218B	קרקע חקלאית
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 8	50		(11) 250	(8)		50	200	(1) 1400	221B, 222B, 223B, 224B,	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
													225B, 226B, 227B, 228B, 229B, 230B		
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(3) 8	50		(11) 250	(8)		50	200	(1) 1400	231B, 232B, 233B, 234B, 235B, 236B, 239B, 240B, 241B, 242B, 243B, 244B	קרקע חקלאית
								(12) 150						,902 ,901 ,904 ,903 ,913 ,905 916 ,914	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

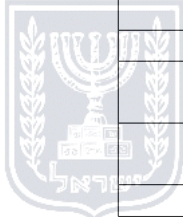


תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
1	564 - 558	מתקנים הנדסיים
3	653	ספורט ונופש
(6) 3	656 - 654, 652, 651	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 3	101A, 101B, 102A, 102B, 104A, 104B, 105A, 105B	מגורים א'
(6) 3	106A, 106B, 107A, 107B, 108A, 108B, 110A, 110B	מגורים א'
(6) 3	111A, 111B, 112A, 112B, 113A, 113B, 114A, 114B, 115A, 115B	מגורים א'
(6) 3	116B, 117A, 117B, 118A, 118B, 119A, 119B	מגורים א'
(6) 3	121A, 121B, 122A, 122B, 123A, 123B, 124A, 124B	מגורים א'
(6) 3	126A, 126B, 127A, 127B, 128A, 128B, 129A, 129B, 130A, 130B	מגורים א'
(6) 3	131B, 132A, 132B, 133A, 133B, 135A, 135B	מגורים א'
(6) 3	136A, 136B, 138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B	מגורים א'
(6) 3	141A, 141B, 142A, 142B, 201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209A, 210A	מגורים א'
(6) 3	211A, 212A, 213A, 214A, 215A, 216A, 217A, 218A, 219A, 220A, 221A, 222A, 223A, 224A	מגורים א'
(6) 3	225A, 226A, 227A, 228A, 229A, 230A, 231A, 232A, 233A, 234A, 235A, 236A, 237A, 238A	מגורים א'
(6) 3	239A, 240A, 241A, 242A, 243A, 244A	מגורים א'
(6) 3	355 - 331, 329 - 301	מגורים א'
(6) 3	103H, 103A, 103B, 109H, 109A, 109B, 120H, 120I, 120A, 120B, 125H, 125A, 125B	מגורים א'
(6) 3	134A, 134B, 134H, 137A, 137B, 137H	מגורים א'
(6) 3	101C, 102C, 103C, 104C, 105C, 106C, 107C, 108C, 109C, 110C, 101D, 102D, 102E, 103D, 103E	קרקע חקלאית
(6) 3	107D, 107E, 108D, 108E, 109D, 113D, 114D, 115D, 116D, 116E, 118D, 119D, 119E, 119F	קרקע חקלאית
(6) 3	111C, 112C, 113C, 114C, 115C, 116C, 117C, 118C, 119C, 120C, 120D, 120E, 121D, 121E, 122D	קרקע חקלאית
(6) 3	121C, 122C, 123C, 124C, 125C, 126C, 127C, 128C, 129C, 130C, 122E, 123D, 124D, 125D, 127D	קרקע חקלאית
(6) 3	131C, 132C, 133C, 134C, 135C, 136C, 137C, 138C, 139C, 140C, 141C, 142C, 127E, 128D, 129D	קרקע חקלאית
(6) 3	129E, 130D, 131D, 131E, 131F, 132D, 132E, 132F, 133D, 134D, 136D, 137D, 137E, 139D, 140D	קרקע חקלאית
(6) 3	141D, 142D	קרקע חקלאית

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
3 (6)	201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 207C, 208B, 209B, 210B	קרקע חקלאית
3 (6)	211B, 212B, 213B, 214B, 217B, 218B	קרקע חקלאית
3 (6)	221B, 222B, 223B, 224B, 225B, 226B, 227B, 228B, 229B, 230B	קרקע חקלאית
3 (6)	231B, 232B, 233B, 234B, 235B, 236B, 239B, 240B, 241B, 242B, 243B, 244B	קרקע חקלאית
	916, 914, 913, 905, 904, 903, 902, 901	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ביחידות תכנון 103,109,120,125,134,137 יותרו שתי יחידות מגורים בלבד מבין מגרשי המגורים המסומנים בהנחיות מיוחדות ע"פ סעיף 1.4.1.2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל המגרש בכל יעוד הוא בהתאם למסומן בתשריט.

(2) מבנים הנדסיים ייבנו בשטח ובנפח המינימאלי הנדרש לצורך תפקודם. עדיפות תינתן למבנים החפורים כלפי שיפוע הקרקע ומוצנעים במידת האפשר.

(3) גובה בנין יימדד אנכית ממפלס קרקע טבעית או חפורה בכל נקודה בהיקף חזיתות הבית.

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר העברת אחוזי בנייה למטרה עיקרית ולמטרת שרות מקומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה באישור הוועדה המקומית, במקומות בהם הדבר מתאפשר

מבחינת תנאי הקרקע בלבד ובתנאי שיישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית.

(5) קומות עמודים מסדים ומרתפים יותרו אך ורק במקומות בהם הדבר נובע משיפועי קרקע טבעית ולא כתוצאה של חפירה.

(6) ועדה מקומית רשאית לתת היתר בניה למבנים קיימים המסומנים בתשריט, למרות שאינם עומדים בקווי הבניין המותרים. תוספת בניה למבנים אלו תאושר בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו...

(7) מותר שימוש של עד 50 מ"ר לקליניקה, לסטודיו, ולמשרד ביתי על חשבון זכות הבניה למגורים.

(8) תותר העברת שטחי בנייה למטרה עיקרית ולמטרת שרות מקומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה באישור הוועדה המקומית, במקומות בהם הדבר מתאפשר מבחינת תנאי הקרקע בלבד ובתנאי

שישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית.

(9) במגרשים אלו, המסומנים בתשריט "מגורים עם הנחיות מיוחדות" מותרת יחידת דיור אחת, בתנאים המפורטים בהערה ברמת הטבלה ובסעיף 1.4.1.2.

(10) סה"כ שטח הבנייה הכולל בכל תאי השטח בעלי מספר זהה המתחילים ב 1 (101C,101D וכו) הכלולים במגרש בעל שימושים מעורבים (ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות), לא יעלה על 500 מ"ר, 300

מ"ר למטרת פל"ח, ו 200 מ"ר לשימושים חקלאיים. מתוך שטח הפל"ח יותרו עד 200 מ"ר למטרת אירוח תיירותי ועד 50 מ"ר מסחר.

(11) סה"כ שטח הבנייה הכולל בכל תאי השטח בעלי מספר זהה המתחילים ב 2 (201B,201C) וכו) הכלולים במגרש בעל שימושים מעורבים, לא יעלה על 250 מ"ר, 200 מ"ר למטרת פל"ח ו 50 מ"ר למטרת

שימושים חקלאיים. מתוך שטח הפל"ח יותרו עד 160 מ"ר למטרת אירוח תיירותי ועד 50 מ"ר מסחר.

(12) תותר בנית מצללות בשטח עד 150 מ"ר בכל תא שטח מיועד לשצ"פ.

בתא שטח 904, הכלול במתחם לשימור, באתר העתיקות לשימור, היקף ההצללה יקבע על פי תכנית שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף****סימון בתשריט : תחום השפעה**

תחום ההשפעה יהיה כפוף להוראות בדבר רצועת השפעה לעורק ניקוז משני בתמ"א 34 ב/3, ובהתאם להמלצות ומסקנות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו. תנאי למתן היתר בניה בתחום זה יהיה חוות דעת רשות הניקוז האזורית.

6.2**עתיקות****סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולה מקדימה (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות. מימוש הוראות התכנית ובניה על פיה כפופים להוראות חוק העתיקות ואישור מנהל רשות העתיקות.

6.3**דרכים וחניות**




התקנת חניות תתבצע במגרשים ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. חניה לאורחים ניתן להקצות גם לאורך דרכים.

6.4**איכות הסביבה**

- א. אשפה:
1. סידורי סילוק האשפה לרבות פסולת למחזור, יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית.
 2. כל מגרש יצויד במתקנים למחזור פסולת אורגנית, על מנת לצמצם את נפחי וכמויות הפסולת המיועדת לסילוק באמצעות הרשות המקומית.
 - ב. שפך ועודפי קרקע:
 1. תכנון הבניינים שבתחום תכנית זו יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכנית הקרקע.
 2. לא יותר לשפוך שפך ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה.
 3. בעל היתר בניה או סלילה יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שיפגעו במהלך הבניה.
 - השיקום יעשה ע"פ תכנית שתילה ונטיעה מאושרת ע"י ועדת הבניה של היישוב.
 4. פינוי פסולת בניה יעשה רק לאתר מוסדר/או למתקן למחזור פסולת בנין.
 5. יעשה שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.
 6. לא יותר שימוש המהווה מטרד או מפגע סביבתי: עיסוקים יוצרי זיהום אוויר, ריח, מים, קרקע ורעש, לא יותרו בשטח התכנית. מפלס הרעש בתחום הישוב לא יעלה על 40 dBa בשעות היום ועל 27 dBa בשעות הלילה.

<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>הועדה המקומית תוכל לדרוש הליכי איחוד וחלוקה טרם הוצאת היתר, ככל שזו תהא סבורה כי יש צורך תכנוני בכך.</p>	
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: 5.0 מ' קו חשמל מתח נמוך עם תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך עם תיל מבודד ותיל אוירי 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 1.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבע לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל, לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה.</p> <p>2. קווי חשמל ותקשורת: כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים, כנ"ל לגבי קווי תקשורת.</p>	
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>הוראות לביוב, ניקוז ואספקת מים: א. ביוב: 1. תוכן תכנית אב לביוב לישוב כליל אשר תוגש למינהל לפיתוח תשתיות הביוב ותאושר ע"י הגורמים המאשרים. 2. תוכן תכנית ביוב מפורטת לישוב כליל שתוגש למינהל לפיתוח תשתיות הביוב ותאושר ע"י הגורמים המאשרים. 3. דרכי גישה לביצוע קו ביוב לא ישמשו לדרך ולאחר גמר ביצוע תשתיות הביוב ישוקמו ויסגרו לתנועת כלי רכב 4. הגישה לטיפול בקו ביוב תהיה מדרכים קיימות ומאושרות או מדרכי נוף שיתוכננו במסגרת תכנית פיתוח ותשתיות. ב. מים: 1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. 2. תנאי לקבלת היתר בניה מכוח תכנית זאת הוא אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים בהתאם למפורט בנספח המים ע"י משרד הבריאות. 3. תנאי לאיכלוס מבנים המיועדים למגורים, ארוח, מבני ציבור וכו', יהיה התאמת מערכת הספקת מי שתיה בישוב לדרישות משרד הבריאות. ג. ניקוז:</p>	



	<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז לכל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ע"פ תכנית ניקוז כוללת שתיערך בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית ד. כל פיתוח התשתיות בישוב יעשה רק לאחר הצגת תכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים. התכנית תבוצע בתאום ובאישור ועדת הבניה של היישוב.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>6.8</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות לפיתוח מגרשים, שצ"פים ועיצוב נוף:</p> <p>א. תכנית נוף ופיתוח של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה וועד הישוב כליל, כחלק מתשריט הבקשה להיתר בניה.</p> <p>התכנית תיערך בק"מ של 1:250 לפחות והיא תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות, השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהיי הקרקע הסופיים במגרש, באזורים מרוצפים ומגוננים, את פתרונות הניקוז, את מיקום ארונות התשתית כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ודלק. בתכנית יפורטו גבהים וחומרי הגמר.</p> <p>התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת.</p> <p>ב. גינון:</p> <p>1. בתכנון צמחייה בשצ"פ יש להקפיד להשתמש בצמחים מקומיים או אזוריים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ומשתלבים בצמחייה המקומית. המינים יקבעו בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצת ע"י ועדת הבניה של היישוב.</p> <p>ג. מסלעות:</p> <p>מסלעה תבנה בשיפוע 1:2 לפחות.</p> <p>ד. קירות תומכים וטרסות הר מסורתיות:</p> <p>1. הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י טרסות הר מסורתיות.</p> <p>2. גובה קירות תומכים של מגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים ובין שני מגרשים יהיה עד 2.0 מ'.</p> <p>3. קירות תומכים ייבנו מאבן לקט בגוון האבן המקומית ו/או באבן גיר שבורה ריבועית או מבניה משנית. פוגות יעשו בגוון האבן. טרסות הר מסורתיות ייבנו באבן לקט מקומית ללא בטון גלוי. גובה הטרסות לא יעלה על 2 מ' ובמידה ויידרש תבנה טרסה נוספת במרחק שלא יקטן מ- 1.0 מ'.</p> <p>4. קירות גדר- תתאפשר הקמת קירות גדר ו/או קירות ניקיון עד גובה 2 מ'. הקירות ייבנו מאבן לקט מקומית ו/או אבן גיר שבורה ריבועית או אבן משנית.</p> <p>ה. עבודות עפר</p> <p>1. לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה/העתקה.</p> <p>2. אדמת החישוף תישמר בשכבה של 50 ס"מ בהתאם לעומק הקרקע הקיימת.</p> <p>3. במידה ונדרשת הוצאת סלעים, ישמרו הסלעים, על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום.</p> <p>ו. שפך ועודפי קרקע:</p> <p>1. תכנון הבניינים יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע.</p> <p>2. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לאזור המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה וועד הישוב.</p> <p>3. עודפי מילוי ועפר יפוננו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.</p>	

<p>6.8 הוראות פיתוח</p>	<p>6.8</p>
<p>4. בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שייפגעו במהלך הבנייה</p>	
<p>6.9 שימור</p> <p>אתר עתיקות לשימור - (מוגדר ע"י פוליון הכולל את תאי השטח 7,558.116D,116E,822, 74,904,75,953,866,946-858 במלואם או בחלקם) יתאפשר פיתוח נופי כגון שבילים, גינות, הצללות, ריהוט גן ותשתיות מקומיות המיועדות לפיתוח הנופי בלבד</p> <p>לעת הכנת תכנית מפורטת לשטח הנ"ל, תוכן תכנית לשימור השרידים והצגתם לציבור כחלק מפיתוח האתר כגן ארכיאולוגי ציבורי. תכנית השטח תכלול תנאי להוצאת היתר בניה לפיתוח הנופי, והוא שימור השרידים והעתיקות בהתאם לתכנית שימור ובתיאום עם רשות העתיקות.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 ניהול מי נגר</p> <p>תכנון הניקוז בתחומי התכנית ייעשה בהתאם למסקנות ולהנחיות המפורטות בנספח הניקוז המצורף לתכנית.</p> <p>לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. בכל מגרש יותר שטח חדיר למים בשיעור של לפחות 15% מהמגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש כשטח חדיר למים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה חלופיים.</p> <p>לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי בשטחים העלולים לגרום לזיהום קרקע, ובשטחים בהם מי התהום גבוהים.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור:</p> <p>א- עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>- בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח שיפורטו בבקשה להיתר, מפרטי השימור יכללו בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ליווי אגרונום מומחה. - גידור וסימון העץ. - שילוט ברור וקריא "שימור עץ". - שמירת מרחק עבודות עפר מהגזע והשורשים ע"פ הנחיות האגרונום ע"פ מפרטי משרד החקלאות בעבודה בקרבת עצים לשימור. - עיגון, קשירה וגיזום ענפים באופן מקצועי ע"י גוזם מומחה. <p>ב - הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - העתקת עץ תלווה בפיקוח צמוד ע"י אגרונום מומחה וע"י הנחיות שיפורטו בבקשה להיתר, ההנחיות יכללו בין היתר: - הוצאת רישוי מול רט"ג להוצאת היתר העתקת גיאופיטים. - מפרט העתקה יתבסס ע"פ מפרט משרד החקלאות ופיקוח צמוד של אגרונום. - מבצע העתקה ע"י איש מקצוע בעל תעודת גוזם, מומחה וניסיון בתחום. - עונת העתקה האופטימאלית חודש ינואר עד תחילת פברואר. - אמצעים להבטחת קליטת העץ. - אתר שתילת העץ בשטחים ציבוריים בתחום התכנית או ברחבי הישוב מחייב יציאת מים, מערכת טפטוף ואחזקת העצים במשך שלוש שנים לפחות. 	<p>6.11</p>



<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>ג - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד- עצים המסומנים לשימור בתחום רצועות הדרכים, ניתן יהיה להעתיקם או לכרתם בעת תכנון המפורט של הדרך, כפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1תנאי למתן היתר בניה בתחום השטח המסומן בתרשים 10ב' בסקר הסייסמי, המצורף כנספח לתכנית, כנמצא בסיכון לגלישת מדרונות (על פי התקן הישראלי ת"י 413 סעיף 202.1.4) יהיה בדיקת יציבות הסייסמית של המדרון וסיכון גלישת מדרון, על ידי יועץ קרקע. אם יימצא המדרון בלתי יציב, יש לבצע פעולות מתאימות להבטחת היציבות או להמנע ממיקום המבנה במקום".</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א- תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה בהגשת תכנית פיתוח למגרש בשלמותו המציגה את כל המבנים בכל תאי השטח במגרש בייעוד מגורים, חקלאות וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות והמציגה את פריסת המבנים במלא קיבולת הבניה המותרת. ב- תכנית הפיתוח תערך בק"מ 1: 500 והיא תציג את אופן העמדת המבנים על שימושיהם השונים. התכנית תכלול תכניות, חתכים עקרוניים המציגים מפלסי רצפות, גובה מבנים, קירות תומכים, טראסות, פתרונות חנייה, דרכי גישה וכיוצ"ב. לא יוצא היתר בניה ביעוד זה ללא הצגת תכנית פיתוח הנ"ל ואישורה בוועדה המקומית. ג- תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, הכולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה תאום עם נספחי התכנית. ד- תנאי למתן היתר עבור מבנה קיים יהי פתרון ביוב זמני אשר יבוסס על נפח איגום אטום לחלחול אשר יפונה על ידי ביובית וביטול בורות סופגים. תנאים לאישור פתרון הביוב הזמני: 1- אישור תכנית ביוב מפורטת ע"י הגורמים המאשרים כמפורט בסעיף 6.7 א 2 2- תנאי למתן תעודת גמר יהיה בין השאר ביטול בור ספיגה, חיבור למערכת הביוב המרכזית או לבור אגירה כפתרון זמני. 3- התחייבות המועצה האזורית לפינוי מיכלי איגום עד חיבור למערכת הביוב המרכזית 4- הגדרות: מבנה קיים- מבנה קיים מיועד למגורים בתא השטח מיועד למגורים בתכנית זו. התורמים בתחום תא שטח- אותם מבנים בתא שטח כפי שיאושרו בתכנית הפיתוח כמפורט בסעיף קטן א' ו- ב' בפרק 6.13 ה- תנאי למתן היתר בניה לבנין חדש יהיה ביצוע מערכת הביוב ומערכת ההולכה ממנו למט"ש האזורי ומתן חיבור ביוב על פי כל דין.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1-היתר הבניה שהוצא כדין בתחום התכנית טרם אישורה לא יחשב כסותר תכנית זו, ובלבד שלא יהיה בכך בכדי להגדיל את מס' יחידות הדיור מעבר ל 180. 2-מבנים בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות, שאינם מיועדים למגורים ואשר נבנו לפני הפקדת תכנית זו, לא ייחשבו כמבנים הסותרים הוראות תכנית זו, ובלבד שהשימוש בהם תואם את השימושים הקבועים בסעיף 4.5.2 (ד) להוראות תכנית זו. כל בניה חדשה תהיה על פי הוראות סעיף 4.5.2</p>	

6.15	הפקעות לצרכי ציבור
הפקעה: ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית המוצעת	<p>. התכנית הנה תכנית להרחבה ניכרת. ביצוע התכנית (בניה חדשה) יעשה בד בבד עם מערכות התשתיות והפונקציות הציבוריות בהתאם לסעיף 12.1.2 לתמ"א 35.</p>

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית הוא מיידי מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39