

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0338509

כפר החורש

צפון

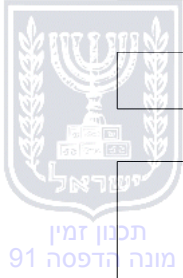
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

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

בתחילת שנת 2005 משרד הבינוי והשיכון יזם תכנית שלד להקמת ישוב קהילתי גדול, בסדר גודל של כ-2000 יחידות דיור בגבעת "הר בהרן", צפונית לקיבוץ הוותיק כפר החורש, במטרה לחזק את מערך ההתיישבות הכפרית באזור.

תכנית השלד בחנה חלופות שונות של פיתוח המרחב, והמליצה להתייחס ליישוב החדש כהמשך אורגאני של הקיבוץ הקיים, תוך צמצום יעד הפיתוח הכולל לסדר גודל של כ-900 יחידות דיור, וחלוקת התכנון למספר שלבים, על מנת לאפשר גידול הדרגתי ומאוזן של היישוב לפי הצרכים, במסגרת ראייה כוללת ארוכת טווח. לפיכך הוחלט לקדם בשלב ראשון הרחבת הקיבוץ עד להיקף הקבוע בתמ"א 35/1, דהיינו 350 יחידות דיור, מתוכן 209 יחידות במסגרת תהליך התחדשות ומילוי של הרקמה הקיימת ו-141 בהרחבה קהילתית שתשתלב באופן אינטגרצלי ביישוב המורחב. שטח ההרחבה בשלב הראשון אינו חורג מתחום הבינוי ומבני המשק בתכנית המאושרת של הקיבוץ ומתחום היישוב ע"פ תמ"מ 2/9.

תכנית זו באה ליישם את ההחלטה, ומציעה פרישה של שכונת ההרחבה אשר תשתלב במערך התנועה הקיים ופוטנציאל הרחבתו בעתיד, תדגיש את הרציפות של המרחב הציבורי שלה עם מערך המרכז הוותיק של הקיבוץ, ותשלב בבינוי החדש דפוס מגורים טורי אשר יתווך בין האופי הקהילתי של הרקמה הקיבוצית והאופי הפרטי של המגרשים החד-משפחתיים.

התכנית המוצעת מתחשבת בצורה מרבית בתכונות הנופיות והסביבתיות המיוחדות של השטח, תוך השתלבות בטופוגרפיה ההררית ושמירה קפדנית על משאבי הטבע של האזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 91



תכנון זמין
מונה הדפסה 91



תכנון זמין
מונה הדפסה 91

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כפר החורש
		מספר התכנית	254-0338509
1.2	שטח התכנית		520.146 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	226200
קואורדינאטה Y	734000

1.5.2 תיאור מקום

שטח הגרעין של הקיבוץ כפר החורש, ושטח הרחבה צפונית לדרך הגישה ליישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: כפר החורש

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16881	מוסדר	חלק	1	
16887	מוסדר	חלק		1
17722	מוסדר	חלק		3-4, 9-10
17723	מוסדר	חלק	2, 6, 11, 14, 16-20	3-5, 7-10, 12-13, 15
17724	מוסדר	חלק		2, 4, 7, 9-10

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

מבוא העמקים, נצרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 91



תכנון זמין
מונה הדפסה 91



תכנון זמין
מונה הדפסה 91

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/1978	1716	2435	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תכנית ג/2562.	החלפה	ג/2562
23/10/1981	94	2757	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תכנית ג/3720.	החלפה	ג/3720
28/06/2012	5010	6439	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תכנית יז/מק/2562/02.	החלפה	יז/מק/2562/02
15/10/2009	141	6005	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תכנית יז/מק/3720/01.	החלפה	יז/מק/3720/01
14/10/2010	418	6146	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תכנית יז/מק/7/01.	החלפה	יז/מק/7/01
09/11/1988		3591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/7 ממשיכות לחול.	שינוי	משצ/7

הערה לטבלה:

תכנית עבודה מאושרת לחלוקת גז מספר: 254-0351395. התכנית משנה קטע מתוואי קו הגז, אולם יתר הוראות התכנית המקורית ממשיכות לחול תוך החלת הוראות תכנית 254-0351395 על התוואים המסומנים.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צביקה קורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צביקה קורן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תחום מוצע לסקר שימור	14: 11 30/07/2018	קלאודיו מילול	30/07/2018	1		מנחה	תיעוד ושימור
לא	ביאור מספרי מגרשים בתחום הקיבוץ	12: 19 26/07/2018	קלאודיו מילול	26/07/2018	3		מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא		12: 42 08/07/2019	קלאודיו מילול	08/07/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי- גליון 1	11: 17 08/07/2019	קלאודיו מילול	08/07/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי- גליון 2	13: 02 31/07/2017	קלאודיו מילול	31/07/2017	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא		11: 30 12/11/2017	קלאודיו מילול	12/11/2017	6		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח כבישים 1	11: 18 08/07/2019	יהודה אשד	08/07/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים 2	08: 24 12/11/2018	יהודה אשד	04/11/2018	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	08: 35 10/07/2019	דוב בלאו	10/07/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף	11: 36 08/07/2019	תמי וינר-סרגוסי	08/07/2019	15		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גליון 1	11: 51 08/07/2019	תמי וינר-סרגוסי	08/07/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף- גליון 2	11: 50 08/07/2019	תמי וינר-סרגוסי	13/11/2018	2	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף- גליון 3	11: 58 08/07/2019	תמי וינר-סרגוסי	08/07/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גליון 4	11: 58 08/07/2019	תמי וינר-סרגוסי	08/07/2019	4	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	13: 52 06/11/2018	תמי וינר-סרגוסי	07/11/2017	37		מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	09: 53 24/07/2019	תמי וינר-סרגוסי	24/07/2019	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	תכנון לאספקת מים וסילוק ביוב במסגרת תכנית השלד	12: 02 08/07/2019	דוד ילזו	08/07/2019	15		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	12: 03 08/07/2019	דוד ילזו	08/07/2019	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	12: 06 08/07/2019	דוד ילזו	08/07/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	12: 11 08/07/2019	עומר כהן	08/07/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	הוראות נספח ניקוז	11: 02 05/11/2018	עומר כהן	05/11/2018	16		מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תרשים סביבה של נספח הניקוז	08:56 31/07/2019	עומר כהן	31/07/2019	1	1:25000	מנחה	ניקוז

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 91



תכנון זמין
מונה הדפסה 91

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון- מחוז גליל	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088234		michalo@moch.gov

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		משרד הבינוי והשיכון - מחוז גליל	נוף הגליל	המלאכה) (1	3	04-6088234		michalo@moch.gov

(1) כתובת: ת.ד 515.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קלאודיו מילול	00116318	מילול- קורן ארכיטקטורה	חיפה	דרך העצמאות	65	04-8552713	04-8535793	office@arc-ir.com
אדריכל	עורך ראשי	צביקה קורן	105768	מילול- קורן ארכיטקטורה	חיפה	(1)	65	04-8552713	04-8535793	zvika@arc-ir.com
יועץ כבישים	מהנדס	יהודה אשד	8379	אינג' יהודה אשד בע"מ	חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341607	eshedy@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	מהנדס	דוב בלאו	80739	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	dov@amymetom.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	תמי וינר-סרגוסי	34310	אדריכלות נוף- טוך- סרגוסי בע"מ	גבעת אלה	הגליל	29	04-6415717	04-6415719	office@ts-landscape.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	דוד ילוז	00044294	המדי	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210	04-8203211	hmdy@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תשתיות	עומר כהן	5933087	פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		04-6678401	04-9893502	p_maim@palegymaim.co.il
מודד מוסמך	מודד	גימיל יונס	1402	זידאן סוהייל בע"מ	ריינה	(2)		04-6565079		zidansrv@netvision.net.il
יועץ חשמל	מהנדס	אריאל מלכה	100629	אריאל מלכה מהנדסים ויועצים בע"מ	כפר סבא	נחליאלי	21	077-9300818	09-7661394	ariel-m@013.net.il

(1) כתובת: ..

(2) כתובת: ת.ד. 911 נצרת עילית 1710802.



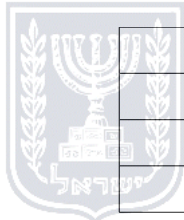
מנהל הדפסה 91



תכנון זמין
מונה הדפסה 91

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
מרכז הקיבוץ הישן	שטח הגן המרכזי וכל השטחים המיועדים למבני ציבור שמסביבו
שטח הרחבה	כל השטחים הנמצאים צפונית לכביש מס' 2
שטח גרעין הקיבוץ	כל השטחים הנמצאים דרומית לכביש מס' 2

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הסדרת המצב התכנוני של הישוב ותוספת יח"ד בשכונת הרחבה צפונית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית זמין
מונה הדפסה 91

- קביעת הוראות בינוי ופיתוח לפי יעדי קרקע וסוגי בינוי.
- הסדרת ייעודי קרקע, זכויות בניה והוראות בינוי בתחום הקיבוץ הקיים.
- שינוי יעוד קרקע חקלאית ואזור מבני משק לשכונת הרחבה של הקיבוץ.
- הקצאת שטחים למבני ציבור בהתאם לנספח פרוגראמה.
- הקצאת שטחים לתעסוקה ותיירות.
- הוספת 142 יחידות דיור ליישוב כפרי, הכולל 208 יחידות דיור קיימות (תכניות מאושרות לא הסדירו מספר יח"ד).
- תכנית זו כפופה להוראות תכנית 254-0351395, תכנית עבודה מאושרת לחלוקת גז טבעי.
- תכנית זו גוברת על הוראות תכנית 254-0346718, ככל שזו תאושר.



תכנית זמין
מונה הדפסה 91

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	3H, 4H, 100 - 306, 310, 311
מגורים א'	1098 - 1085, 1083 - 1068, 1066 - 1064, 1062 - 1007, 1004 - 1000
תעשיה	3550, 3540
מתקנים הנדסיים	4K, 3600 - 3602
מבני משק	3551
מבנים ומוסדות ציבור	2F, 3F, 4F, 5F, 9F, 10F, 11F, 14F
שטחים פתוחים	2004
קרקע חקלאית	2002 - 2000
שטח פרטי פתוח	1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D, 7D, 8D, 9D, 10D, 11D, 12D, 13D, 14D, 15D, 16D, 17D, 18D, 19D, 20D, 21D, 22D, 23D, 24D, 25D, 26D, 27D, 28D, 29D, 30D, 31D, 32D, 33D, 34D, 35D, 36D, 37D, 38D, 39D, 40D, 41D, 42D, 43D, 44D, 45D, 46D, 3020, 3021, 3030, 3040, 3060, 3070, 3081, 3090, 3100, 3110, 3130, 3210, 3220, 3230, 3240, 3270, 3300
ספורט ונופש	3051, 3050
יער	2011
דרך מאושרת	4040, 4000
דרך מוצעת	4210, 4200, 4150, 4140, 4130, 4120, 4110, 4100, 4080, 4070, 4050, 4020
דרך משולבת	5000
שביל	1J, 2J, 3J, 4J, 5J, 6J, 7J, 8J, 9J, 10J, 11J, 12J, 13J, 14J, 15J, 16J, 17J, 18J, 19J, 20J, 21J, 22J, 23J, 24J, 25J, 26J, 27J, 28J, 29J, 30J, 32J, 40J, 41J, 42J, 43J, 44J, 46J, 48J, 50J, 57J, 3200, 3250, 3251, 3260, 3280, 3290, 3310, 3320, 3340, 3350, 3360, 3370, 3380
חניון	1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 3420
בית קברות	3560
מסחר ותעסוקה	7F, 8F, 12F
מסחר תעסוקה ותיירות	3511, 3510
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1F, 6F, 13F
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2H, 3500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	4000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	4050
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	2011
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	1019 - 1014, 1007, 1004 - 1002, 1098, 1097, 1031, 1030
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	2002, 2001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	3350

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	3070, 3040, 3030
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	2004
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	4040
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	4050
גבול מגבלות בניה	חניון	3420
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	1098
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	2001
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	2004
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	4040, 4000
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	,4100, 4080, 4070, 4050, 4020 4130, 4120, 4110
גבול מסדרון תשתיות עילי	חניון	3420
גבול מסדרון תשתיות עילי	יער	2011
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים א'	- 1093, 1090 - 1088, 1083, 1082 1095
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	2001
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח פרטי פתוח	,3100, 3090, 3070, 3060, 3021 3110
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	2004
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשיה	3540
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יער	2011
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	2001
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	4040
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	4110, 4050
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	5000
דרך / מסילה לביטול	חניון	4E, 5E, 3420
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1058, 1057
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	8F, 12F
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	3511
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	2002
דרך / מסילה לביטול	שביל	3320
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	20D, 43D, 3060, 3300
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	2004
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2H
הנחיות מיוחדות	יער	2011
הנחיות מיוחדות	מגורים	298, 279 - 262
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	,1023, 1015 - 1013, 1011, 1008 1035, 1034, 1029, 1028, 1025
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ותיירות	3510
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	4K
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	3051, 3050
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2002 - 2000
הנחיות מיוחדות	שביל	41J, 42J, 46J, 50J, 3250, 3260

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	25D, 37D, 45D, 46D, 3021, 3030, 3070, 3100
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	2004
הנחיות מיוחדות ב	מגורים	311, 310, 179, 178
זיקת הנאה	מגורים א'	,1087, 1018, 1015, 1012, 1008 1088
מבנה להריסה	דרך מוצעת	4110, 4050
מבנה להריסה	מגורים א'	1069, 1066 - 1064, 1062 - 1059 1096, 1081
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	3510
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	3601
מבנה להריסה	שביל	3380, 3370, 3280
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	3300, 3240, 3230, 3090, 3081
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3500
ציר אופניים	דרך מאושרת	4040
ציר אופניים	דרך מוצעת	4100, 4050
ציר אופניים	יער	2011
ציר אופניים	קרקע חקלאית	2002, 2001
ציר אופניים	שטחים פתוחים	2004
קו גז	חניון	3420
קו גז	קרקע חקלאית	2001
קו גז	שטחים פתוחים	2004
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	4040, 4000
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	,4120, 4110, 4100, 4080, 4050 4130
קו חשמל מתח גבוה	חניון	3420
קו חשמל מתח גבוה	יער	2011
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	1095, 1094, 1090, 1089, 1083
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	2001
קו חשמל מתח גבוה	שטח פרטי פתוח	3110, 3100, 3060, 3021
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	2004
קו חשמל מתח גבוה	תעשייה	3540
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	4000
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	4050
קו מים 4" ומעלה	יער	2011
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	3601
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	2001
קו מים 4" ומעלה	שביל	3200
קו מים 4" ומעלה	שטח פרטי פתוח	3230, 3220, 3210, 3130

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
31.55	164,091	אזור מגורים
1.73	9,020.1	אזור ספורט ונופש
11.42	59,408.54	אזור תעשייה
0.38	1,998.4	בית קברות
4.89	25,447	דרכים
1.06	5,503.7	מאגר מים
24.11	125,383.8	מבני משק
12.04	62,611	קרקע חקלאית
10.82	56,263.8	שטח פרטי פתוח
0.02	80.6	תיירות
1.99	10,338.3	תעשייה קלה ומלאכה
100	520,146.24	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.37	1,934.7	בית קברות
3.75	19,484.24	דרך מאושרת
9.32	48,475.69	דרך מוצעת
0.34	1,765.09	דרך משולבת
1.69	8,767.22	חניון
3.56	18,539.12	יער
2.82	14,675.61	מבני משק
2.31	12,004.69	מבנים ומוסדות ציבור
17.70	92,088.19	מגורים
10.22	53,147.67	מגורים א'
0.43	2,213.85	מסחר ותעסוקה
0.49	2,558.74	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2.57	13,370.45	מסחר תעסוקה ותיירות
0.51	2,677.83	מתקנים הנדסיים
1.71	8,893.08	ספורט ונופש
15.48	80,502.12	קרקע חקלאית
4.34	22,596.23	שביל
11.74	61,042.8	שטח פרטי פתוח
2.71	14,116.36	שטחים פתוחים
1.93	10,027.96	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
6.01	31,264.59	תעשייה
100	520,146.24	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים מגורים ושימושים נלווים כגון מחסנים דירתיים וחניה לרכב. יותר שימוש נלווה משרדים/ קליניקות של בעלי מקצוע חופשיים לדיירי היחידה במסגרת זכויות הבנייה למגורים. שימוש זה לא יהווה מעבר ל 15% מזכויות הבניה המותרות עפ"י פרק 5.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי קומת מסד / עמודים תותר סגירת קומות עמודים/ מסד לצורכי מגורים/ אחסנה בקונטור הבניין הקיים, ובתנאי שישמרו זכויות הבנייה במגרש. שימושים נלווים למגורים- יותרו במידה ואינם מהווים מטרד לשכנים. תנאי להיתר בניה בתחום לשימור- ביצוע סקר שימור לכל המתחם.
ב	קווי בנין תותר בניה בקו בנין צדי 0, בהסכמת שכן.
ג	עתיקות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ראה סעיף 6.5 עתיקות
ד	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב יחידות דיור קטנות ביישוב כפרי : חדרי מגורים בודדים ומשותפים לדיור זמני עם כל השירותים הכרוכים בתפעולם השוטף.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים מגורים ושימושים נלווים כגון מחסנים דירתיים וחניה לרכב. יותר שימוש נלווה משרדים/ קליניקות של בעלי מקצוע חופשיים לדיירי היחידה במסגרת זכויות הבנייה למגורים. שימוש זה לא יהווה מעבר ל 15% מזכויות הבניה המותרות עפ"י פרק 5.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי שימושים נלווים למגורים- יותרו רק במידה ואינם מהווים מטרד לשכנים.
ב	הוראות פיתוח במגרשים 1083, 1089, 1090, 1094, 1095 מתן היתר בניה יותנה בהעתקת תוואי קו מתח גבוה קיים.
ג	הוראות פיתוח תוספת הבינוי תהיה רק בצמידות דופן לבינוי קיים ובמספר מנות אכלוס על ציר הזמן.

4.2	מגורים א'	<p>במגרשים 1054-1056, 1059-1062, 1064-1066, 1068-1083, 1085-1096 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית למבנה לולים חלופי.</p>
ד	<p>סביבה ונוף במגרשים 1019, 1062 קיימים עצים לשימור, לפי סקר עצים בוגרים במגרשים 1057, 1058 קיים בוסתן ובו עצים לשימור, לפי סקר עצים בוגרים במגרשים 1056, 1066 קיימים עצים להעתקה, לפי סקר עצים בוגרים</p>	
ה	<p>קווי בנין תותר בניה בקו בנין צדי 0, בהסכמת שכן.</p>	
ו	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה בתאי שטח 1008, 1012, 1015, 1018, 1087, 1088 ישנה זיקת הנאה למעבר של תשתיות ביוב תת קרקעיות בגבול המגרש מחוץ לקווי הבניין בלבד.</p>	
ז	<p>עתיקות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ראה סעיף 6.5 עתיקות</p>	
4.3	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	
4.3.1	<p>שימושים שטחים אלה מיועדים למבנים ומוסדות ציבור כגון : מבני מנהלה כגון : משרדי מזכירות הקיבוץ, נקודת חלוקת דואר שירותי מסחר מקומי כגון : צרכנייה וכד' שירותי אוכל כגון : חדר אוכל שירותי חינוך לגיל הרך, כגון : מעונות יום, גני ילדים, וכד' שירותי בריאות ורווחה כגון : תחנה לאם ולילד, מרפאה, עמדת עזרה ראשונה. שירותי תרבות וחברה, כגון : אולמות להתכנסות והופעות, מועדונים ואולמות תרבות, ספרייה וכד' שירותי ביטחון ושירותים טכניים כגון : מקלטים וחדרי ביטחון, מחסנים ומבני עזר, חדרי טרנספורמציה ובקרה וכד' פיתוח סביבתי כולל ריצוף שבילים ורחבות ציבוריות, גינון, נטיעות נוי וצל, שטחי חניה וכד'</p>	
4.3.2	<p>הוראות</p>	
א	<p>בינוי ו/או פיתוח תכנית בינוי תפריד בין השימושים השונים.</p>	
ב	<p>הוראות בינוי מבני האבן המהווים חלק מהבינוי המקורי של הקיבוץ ישמרו ויטופחו על פי מראם המקורי. תוספות בניה יהיו לפי תכנית בינוי לכל תא השטח וישמרו הצביון האדריכלי המקורי. תנאי להיתר בניה בתחום לשימור- ביצוע סקר שימור לכל המתחם.</p>	
4.4	<p>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	
4.4.1	<p>שימושים</p>	
	<p>א. מבני ציבור קהילתיים לצרכי חינוך, תרבות, דת, בריאות ורווחה, ע"פ צרכי הקהילה, נקודת</p>	



4.4	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>חלוקת דואר, וכן שטחים פתוחים ציבוריים לרחבות, מעברים ולנוי.</p> <p>ב. מרכז מסחרי הכולל שטחי מסחר ושירותים עסקיים. באזור זה יותר מסחר שאין לו השלכות סביבתיות שליליות ושאינו פוגע ברווחת המגורים. לא יותרו באזור זה כל סוג עסק העלול לגרום מפגעי ריח, רעש או הפרעה אחרת אשר אינם מתאימים לאזור מגורים.</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>במסגרת הבקשה להיתר בנייה, תוגש תכנית בינוי אשר תקבע הפרדה ברורה בין האזורים המסחריים במבנה ובין האזורים המיועדים לשימושים ציבוריים. תובטח כניסה נפרדת מהרחוב אל השימושים הציבוריים. וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. תנאי להיתר בניה בתחום לשימור - ביצוע סקר שימור לכל המתחם.</p>
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>אזור זה מיועד למבני ציבור, כגון: מבני ציבור קהילתיים לצרכי חינוך, תרבות, דת, בריאות ורווחה, מבנה ספורט, מגרשי ומתקני ספורט, אולם רב - תכליתי, בריכת שחיה, נקודת חלוקת דואר, ע"פ צרכי הקהילה, ומתקנים הנדסים נלווים במידת הצורך. כמו כן יותרו שימושים המותרים בייעוד שפ"פ (ראה סעיף 4.10)</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>תכנית בינוי: במסגרת בקשה להיתר בנייה תוכן תכנית בינוי עבור כל תא השטח שתאושר על ידי הוועדה המקומית. בתכנית תובטח רציפות השטח הפתוח לשפ"פ המרכזי לאורך כביש מס' 4, וכביש מס' 1. תכנית זו תפריד בין השימושים השונים.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>במגרש 3500 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית למבנה לולים חלופי.</p>
4.6	מסחר תעסוקה ותיירות
4.6.1	שימושים
	<p>יותרו שימושי תעסוקה ומסחר הראויים להשתלב באזורי מגורים, או מיזמי תיירות ונופש כולל אכסון מלונאי ו/או אירוח כפרי ו/או שירותי תיירות, באישור הוועדה המקומית. יותר שימוש חנייה.</p> <p>בתא שטח 3511 - יותרו מיזמי תיירות ונופש ושירותי תיירות.</p> <p>בתא שטח 3510 יותרו בנוסף לשימושים המותרים בתא שטח 3511, גם כל סוגי האכסון מלונאי ו/או אירוח כפרי.</p> <p>האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>עד אישור תכנית בינוי חדשה למתחם בתא שטח 3510, יותרו שימושים של מבני משק במבנים קיימים על פי תכנית מאושרת.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>כפוף לתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית לכל תא השטח.</p>



מסחר תעסוקה ותיירות		4.6
<p>תנאי לקבלת היתר- ביצוע התאמות לאנשים עם מוגבלויות. האכסון המלונאי המבוקש בתא השטח יהיה בבעלות גורם אחד. תנאי לפיתוח ומתן היתרי בניה בתא שטח 3510 לשימושים השונים - אישור תשריט חלוקה. תנאי להיתר בניה- השימושים לא יהוו מטרד למגורים. תנאי למתן היתר בניה עבור שימושי אכסון מלונאי, יהיה אישור תשריט בינוי ע"י הועדה המקומית, אשר יבטיח את קיומם של שטחים ציבוריים כגון: חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל הנלווים לאכסון המלונאי המבוקש בה, ככל ונדרש עפ"י הנחיות תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, התקפים לעת הגשת הבקשה.</p> <p>תכנית הבינוי והבקשה להיתר בניה לשימוש אכסון מלונאי תתייחס למרכיבים הבאים: סימון השטחים המיועדים לתיירות בתא השטח, תמהיל השימושים, תמהיל סוגי האכסון המלונאי ושירותי התיירות הנלווים להם, התאמות לאנשים עם מוגבלויות, השתלבות מתקן האכסון בסביבתו. הבקשה להיתר תתייחס לשלבויות פיתוח (אם בשלב אחד ואם במספר שלבים), פתרון נאות לתשתיות לרבות: דרכי גישה, ביוב, מים וחשמל, ניקוז ומי נגר עילי, הוראות לגינון וטיפול נופי, טיפול אקוסטי ככל הנדרש.</p>		
ב	הוראות פיתוח	<p>בתא שטח 3510 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית למבנה לולים חלופי</p>
ג	עתיקות	<p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ראה סעיף 6.5 עתיקות.</p>
מסחר ותעסוקה		4.7
שימושים		4.7.1
<p>א. משרדים, בתי קפה ומסעדות ותעסוקה נקיה לסוגיה ב. שירותי מסחר לרבות שירותי הסעדה ושירותים עסקיים</p>		
הוראות		4.7.2
א	הוראות בינוי	<p>על השימושים המבוקשים להיות ראויים להימצא בסמיכות למגורים ובתנאי שלא יגרמו מטרד לסביבתם, על דעת הוועדה המקומית ולפי כל דין. תנאי להיתר בניה בתחום לשימור- ביצוע סקר שימור לכל המתחם.</p>
תעשייה		4.8
שימושים		4.8.1
<p>מאפיה כמו כן, ייתכנו שימושים נוספים: מפעלי תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה (נגריה, מסגריה, מוסך וכד'). מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורציף של פעילות תעשייתית קלה ופעילות של מלאכות שונות בלתי מזהמות, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות.</p>		
הוראות		4.8.2
א	הוראות בינוי	

4.8	תעשיה
	תנאי להיתר בנייה- אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמם לשימוש המבוקש.
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	אזור זה מיועד לפיתוח של מגרשי ומתקני ספורט ומשחקים, לרבות בריכת שחיה פתוחה ומקורה בתא שטח 3050. באזור זה יותרו מבנים לפעילויות ספורט כגון : אולמות ספורט, חדרי כושר, חדרי אימונים וכד' מבני שירותים לשהים במקום כגון : בית קפה, מזנון , מסעדה, שירותים ומלתחות, שירותי בריאות וספא וכד' מבני מנהלה ותחזוקה כגון : משרדי מנהל המקום, מזכירות, מקלטים, מחסנים ושירותים טכניים, לובי ומעברים וכד'
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכנית פיתוח : לכל שטחי אזור הספורט, או לחלקים ממנו בהתאם לחלוקה לתאי שטח, תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יקטן מ - 1: 500 אשר תוכן על ידי אדריכל נוף ותאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהתנאים להיתר.
ב	עתיקות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ראה סעיף 6.5 עתיקות
4.10	שטח פרטי פתוח
4.10.1	שימושים
	אזור זה מיועד לפיתוח גנים ציבוריים, מגרשי משחקים ומגרשי ספורט, שטחים ונטיעות לנוי והפרדה, וכן ליצירת מערך תנועה להולכי רגל ורצף של שטחים פתוחים בתחומי התכנית. בשטחים אלה מותר להקים מתקני שעשועים, מקומות ישיבה, מתקני הצללה, מבנים לשירותים סניטריים או לאחסון כלי תחזוקה וגינון. בתא שטח 20D ניתן להקים במה להופעות תחת כיפת השמיים. בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים כגון תחנות טרפו, וכן נגישות לתחזוקת מתקנים אלו, בתנאי שלא יפגעו בנוחות הציבור ובאישור מהנדס.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתחום המסומן תוואי גז טבעי ותחום מגבלות בתשריטי מצב מאושר ומצב מוצע, יחולו הוראות תכנית מספר 254-0351395. תנאי להיתר בניה בתחום לשימור- ביצוע סקר שימור לכל המתחם.
ב	עתיקות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ראה סעיף 6.5 עתיקות

4.11	שטחים פתוחים
4.11.1	שימושים
	אזורים המיועדים להישמר כטבעם, תוך שמירה על צמחייה טבעית ויער נטע אדם. השטח ממוקם במורדות הדרומיים של היישוב הצופים אל הפארק המרכזי. תותר הסדרת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.11.2	הוראות
א	תשתיות בתחום שטח זה יותר מעבר קווי תשתיות תת קרקעיות בתנאי שלאחר הקמת הצנרת יושב תואי השטח לקדמותו.
ב	עתיקות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ראה סעיף 6.5 עתיקות.
4.12	בית קברות
4.12.1	שימושים
	שימושים : מבני קבורה ושימושים נלווים.
4.12.2	הוראות
א	הוראות בניו אזור זה מיועד לבית הקברות הקיים של הקיבוץ, ויחולו עליו הוראות תמ"א 19 על כל תיקוניה, בתכנית מפורטת עתידית.
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, משולבים עם שטחי נוי נטיעות ופיתוח נופי. מתקני ריהוט רחוב, אלמנטי תאורה, הצללה, מבני תאי דואר, לוחות מודעות וכו'. יותר מעבר לרכב חרום והצללה. ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות שונות. בתאי שטח 3260, 3380 יותר מעבר לכלי רכב לצורך תחזוקה של מתקנים הנדסיים.
4.13.2	הוראות
א	עתיקות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ראה סעיף 6.5 עתיקות.
4.14	דרך משולבת
4.14.1	שימושים
	שטח זה מיועד לדרכים משולבות למעבר משותף של הולכי רגל וכלי רכב, לפי הוראות משרד התחבורה. בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות שונות נקודות חלוקת דואר, לוחות מודעות, ריהוט רחוב וכו'.
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית יהא הכנת תכנון לביצוע בקני"מ 1:500 של הדרכים

4.14	דרך משולבת
	שבתכנית בליווי אדריכל נוף ובאישור מהנדס המועצה.
4.15	דרך מאושרת
4.15.1	שימושים
	שטח זה מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב, שבילי אופניים, אלמנטי תאורה, נטיעות וכו'. בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות שונות. כמו כן, ניתן למקם מתקנים לציבור דוגמת מבני תאי דואר, לוחות מודעות וכו' בתחומי המדרכות.
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית יהא הכנת תכנון לביצוע בקני"מ 1:500 של הדרכים שבתכנית בליווי אדריכל נוף ובאישור מהנדס המועצה.
4.16	דרך מוצעת
4.16.1	שימושים
	שטח זה מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב, שבילי אופניים, אלמנטי תאורה, נטיעות וכו'. בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות שונות. כמו כן, ניתן למקם מתקנים לציבור דוגמת מבני תאי דואר, לוחות מודעות וכו' בתחומי המדרכות.
4.16.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית יהא הכנת תכנון לביצוע בקני"מ 1:500 של הדרכים שבתכנית בליווי אדריכל נוף ובאישור מהנדס המועצה.
4.17	חניון
4.17.1	שימושים
	מגרשי חנייה
4.17.2	הוראות
א	שימור תנאי להיתר בניה בתחום לשימור- ביצוע סקר שימור לכל המתחם.
4.18	מתקנים הנדסיים
4.18.1	שימושים
	א. תחנת שאיבה לביוב: תחנת שאיבה לביוב תתוכנן ותמוקם בתאי השטח 4K, 3600 אשר תקלוט את שפכי היישוב והמאפיינה בהתאם לנספח הביוב המצורף לתכנית זו ובהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ותכלול אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי, דיזל גנרטור (לחירום) אוגר חירום ל-6 שעות ואמצעי התראה. תחנת השאיבה תמוקם ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך תכלול אמצעים למניעת רעש וריחות. תחנת השאיבה תגודר ותמוגן ויהיה

4.18	מתקנים הנדסיים
	<p>בה חצר תפעולית, כולל דרך גישה ברוחב 4 מ'.</p> <p>ב. תחנת שאיבה למים : תחנת שאיבה למים תתוכנן ותמוקם בתא השטח 3602, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה התחנה תכלול את כל הציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל וכל האמצעים הדרושים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים ומכשור להזרקות חומרים אלה, דיזל גנרטור (לחירום). התחנה תכלול מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול התחנה ולהגנה על הבריאות והסביבה. תחנת השאיבה תכלול מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון תחנת השאיבה, לרבות גדר, דרך גישה, מתקני טיפול במים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד.</p> <p>ג. בריכה למי שתייה : הבריכה למי שתייה תתוכנן ותמוקם בתא השטח 3601, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. מבנה הבריכה יהיה עשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, הבריכה תכלול חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, קווי מים, מערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, קו ניקוז המיועד לגלישה מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון הבריכה, לרבות גדר, דרך גישה, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p>
4.18.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>תחנת השאיבה ובריכת המים יוקמו בהתאם לתנאים ולהוראות של משרד הבריאות. היתר בנייה לבריכת המים ולתחנת השאיבה ילווה בנספח נופי שייערך על ידי אדריכל נוף ויציג את חזות המתקן מאזורים סמוכים יחד עם אמצעים תכנוניים לצמצום נצפות המתקן ותנאים שיבטיחו את מימושם ותחזוקתם. בתחנת השאיבה יותקנו אמצעי הגנה כגון גנרטור, נפח חירום והתראות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>קבלת היתרי בנייה למתקנים בתאי שטח 3601, 3602 תתאפשר טרם אישור תכנית למבנה לולים חלופי, ובלבד שתימצא הנגישות המתאימה עד להסדרת הנגישות המתוכננת לאחר פינוי מבני הלולים. עד לביצוע והקמת בריכת המים או אכלוס מבני המגורים הגובלים, יותר השימוש הקיים של אורוות הסוסים.</p>
ג	<p>עתיקות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ראה סעיף 6.5 עתיקות.</p>
4.19	קרקע חקלאית
4.19.1	שימושים
	<p>א. שטח לעיבוד חקלאי ב. קווי תשתית ג. שבילים וצירי מעבר חקלאיים ד. שטחים פתוחים טבעיים</p>

4.19	קרקע חקלאית
	ה. תותר הסדרת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים
4.19.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בתחום המסומן תוואי גז טבעי ותחום מגבלות בתשריטי מצב מאושר ומצב מוצע, יחולו הוראות תכנית מספר 254-0351395.
ב	עתיקות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ראה סעיף 6.5 עתיקות.
4.20	מבני משק
4.20.1	שימושים בשטח המסומן למבני משק ניתן יהיה להשתמש בכל אחד מן הייעודים המנויים להלן : מחסנים, נגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה וכן מבנים ומתקנים לפעילות חקלאית וגנרטור לצרכי היישוב בלבד.
4.20.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תכנית בינוי תפריד בין השימושים השונים
4.21	יער
4.21.1	שימושים השימושים המותרים על פי תמ"א/22 על עדכונה. תותר הסדרת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.21.2	הוראות
א	תשתיות תותר העברת תשתיות קוויות בהתאם לתמ"א 22. עבודת הנחת הקו תתבצע בתאום מול קק"ל.
ב	עתיקות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ראה סעיף 6.5 עתיקות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	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
4	4	3	3	1	2	(4) 8.5	1	(3) 40	(2) 220			(1) 40	180	195		מגורים	- 100 180,177 ,275 - - 281 ,303,298 306		
1	1	1	1	1	2	(4) 8.5	1	(5) 40	(2) 220			(1) 40	180	315		מגורים	- 299 ,304,302 305		
4	4	3	3	1	2	(4) 8.5	1	(6) 40	140			12	128	450		מגורים	280 - 276		
4	4	3	3		2	7	2	40	360			40	320	460		מגורים	3H, 4H		
3	3	3	3			8	4	40	(7) 220			20	200	285	יח"ד קטנות ביישוב כפרי	מגורים	,178,310 179		
3	3	3	3			8	8	40	(7) 440			40	400	1090	יח"ד קטנות ביישוב כפרי	מגורים	311		
5	3	3	3	2		(8) 7.5	1	40	200	20	180			375	חד משפחתי יורד	מגורים א'	- 1000 ,1003 ,1007 - 1020 ,1025 - 1027 ,1035 - 1044 ,1053 ,1064 ,1065 - 1079 1083		
5	3	3	3	2		(8) 7.5	1	40	200	20	180			375	חד משפחתי יורד	מגורים א'	- 1091 ,1095 ,1097 1098		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	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
0	3	6	3	1	2	7.5	1	30	280			100	180	375	חד משפחתי עולה, שיפוע גדול	- 1008 ,1012 - 1014 ,1019 - 1068 ,1070 - 1085 ,1090 1096		מגורים א'	
5	3	3	3		2	(8) 7.5	1	30	200			20	180	375	חד משפחתי עולה, שיפוע בינוני	- 1036 ,1042 - 1071 1075		מגורים א'	
5	3	2	2	2		(8) 7.5	6	35	1050	120	930			1800	דו משפחתי יורד	,1054 ,1055 1058		מגורים א'	
5	3	2	2	2		(8) 7.5	2	35	350	40	310			600	דו משפחתי יורד	1056		מגורים א'	
5	3	2	2	2		(8) 7.5	4	35	700	80	620			1200	דו משפחתי יורד	,1057 1061		מגורים א'	
5	3	3	3	2		7.5	2	40	400	40	360			550	דו משפחתי יורד מיוחד	,1004 ,1026 1062		מגורים א'	
5	3	3	3	2		7.5	4	40	700			80	620	1000	דו משפחתי עולה	,1059 1060		מגורים א'	
5	3	3	3	1	2	7.5	2	40	600			200	400	750	דו משפחתי עולה	1043		מגורים א'	
5	3	2	2	2		7.5	2	40	360			40	320	500	דו משפחתי עולה	,1076 ,1077 1078		מגורים א'	
0	3	6	3	1	2	7.5	2	40	600			200	400	750	דו משפחתי עולה מיוחד	1013		מגורים א'	
5	3	5	3		2	(9) 8.5	12	50	1680			144	1536	2300		1066		מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 91



תכנון זמין
מונה הדפסה 91

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	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
3	3	3	3			15 (10)	80	80%			10%	70%	1000		,3550 3540		תעשייה		
5	4	4	4		2	10	40	25%			5%	20%	500		2H, 3500		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
5	3	3	3	1	2	12	45 (12)	100 (11)			20%	80%	135		2F, 3F, 4F, 5F, 9F, 10F, 11F, 14F	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	3	3 (13)	3	1	2	10	25	18%			3%	15%	4930		,3050 3051		ספורט ונופש		
5	3	3	3	1	2	7.5	40	300 (14)			60	240	500		3510	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות		
5	3	3	3	1	2	7.5	40	2700 (14)	15 (15)		405	2295	500		3510	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות		
5	3	3	3	1	2	7.5	40	2000 (14)			300	1700	500		3510	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות		
5	3	3	3	1	2	10	50	200 (14)			40	160	2000		3511	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות		
5	3	3	3	1	2	10	50	500 (14)			75	425	2000		3511	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות		
5	3	3	3		2	10	50	300 (14)			45	255	2000		3511	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות		
4	4	4	4		1	9	40	300				300	1070	בריכת מים	3601		מתקנים הנדסיים		
4	4	4	4		1	9	40	25%				25%	125	מתקני מים	,3602 4K, 3600		מתקנים הנדסיים		
3	3	3	3		1	4		12 (16)			%	12%					שטח פרטי פתוח		
4	3	3	3	1	2	12	100	160 (14)			30	130	500		1F	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
מונה הדפסה 91



תכנון זמין
מונה הדפסה 91

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמוי	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
4	3	3	3	1	2	12	100	(14) 700			140	560	500		1F	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	3	1	2	12	100	(14) 640			130	510	500		1F	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	3	1	1	5	45	(14) 60			10	50	380		6F	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	3	1	1	5	45	(14) 65			10	55	380		6F	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	3	1	1	5	45	(14) 65			10	55	380		6F	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	3	1	1	8	50	(14) 60			10	50	360		13F	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	3	1	1	8	50	(14) 60			10	50	360		13F	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	3	1	1	8	50	(14) 60			10	50	360		13F	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	3		1	5	60	(14) 90			10	80	350		7F	מסחר	מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 91



תכנון זמין
מונה הדפסה 91

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמוי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (14)	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
4	3	3	3		1	5	60	90		10	80	350		7F	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
4	3	3	3		1	5	60	400		80	320	3000		12F	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
4	3	3	3		1	5	60	280		55	225	3000		12F	מסחר	מסחר ותעסוקה			
4	3	3	3		3	14	60	350		70	280	600		8F	מסחר	מסחר ותעסוקה			
4	3	3	3		3	14	60	490		100	390	600		8F	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
3	3	3	3			15	80	80%		10%	70%	1000		3551		מבני משק			

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. הזכויות המפורטות בטבלה זו מצויינות פר תא שטח.

ב. נספח הסדרת תאי שטח המצ"ב לתכנית זו מפרט את התאמת מספרי המגרשים המופיעים בתכנית זו, למספרי המגרשים כפי שאושרו בתכנית מספר חח/17723/4 ע"י הועדה המקומית יזרעאלים בתאריך 10.13.15.

ג. גובה המבנים ימדד מרצפת קומת כניסה קובעת בכל נקודה ונקודה לקצה הגג. גובה המבנים לגגות שטוחים אינו כולל את המעקה והמערכות הטכניות (דוד שמש וכד')

ד. תותר חנייה מקורה- כפוף להכנת ואישור תכנית כללית לכל מתחם בנושא מיקום חניות, חומרי גמר, גובה ותנאים מגבילים, נוספים, לפי שיקול הועדה המקומית.

ה. תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 20 מ"ר לחניה מקורה.

(2) 220 מ"ר או כפי שקיים בהיתר טרם הפקדת תכנית זו.

(3) במגרשים בשטח של 300 מ"ר ומטה תותר תכנית של 50%.

(4) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: 7 מ' לגג שטוח, בתוספת 0.7 מ' למתקנים.

8.5 מ' לגג רעפים.

(5) תותר תכנית של עד 160 מ"ר ליחידת דיור.

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(7) כל יחידה תהיה בגודל מירבי של 55 מ"ר.

(8) + מסד.

(9) 7 מ' לגג שטוח, בתוספת 0.7 מ' למתקנים.

8.5 מ' לגג רעפים.

(10) או כפי שקיים בהיתר טרם הפקדת תכנית זו.

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבנייה הנתונות אינן כוללות מקלטים קיימים.

(12) למעט תא שטח 14F, בו תותר 100% תכסית.

(13) בתא שטח 3051 יתאפשר קו בנין 0 לכיוון מערב.

(14) ניתן לנייד זכויות בין השימושים ובלבד שתישמר מכסת מקסימום 1000 מ"ר מסחר ליישוב, ובכפוף לאישור תכנית בינוי.

(15) האכסון המלוואי יעמוד בצפיפות של 8-12 יח"א/ דונם ובמבנים בגובה עד 2 קומות, בכפוף לתנאים הפיזיים של משרד התיירות..

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ועד 100 מ"ר- עבור מתקני הצללה ומתקנים הנדסיים

זכויות הבנייה הנתונות אינן כוללות מקלטים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 91



תכנון זמין
מונה הדפסה 91

6. הוראות נוספות

6.1

תשתיות

1. דרכים
תנאי להיתר בניה לשבילים כבישים ומבני ציבור יהיה הבטחת נגישות לפי דרישות יועץ נגישות, ובכפוף לכל דין.
דרכי הגישה הנדרשות לצורך בצוע עבודות שונות תיפרצנה רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.
2. חשמל ותקשורת
א. אספקת חשמל בשטח התכנית תהיה מתוך מערכת החשמל במתח גבוה של כפר החורש.
ב. תחנות השנאה ימוקמו בהתאם לנספח החשמל במבנה שיוקם לצורך כך ומסומן כמתקן הנדסי מס' 1 בתשריט התכנית.
ג. כל תשתיות החשמל החדשות בתחום התכנית יהיו בתת הקרקע.
ד. חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :
ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים - 3.00 מ'
בקו מתחם נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.00 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.00 מטר מציר הקו
מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.00 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.00 מטר
- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
תקשורת: כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים.
(הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ו/או תקשורת על גגות מבני המגורים, למעט "צלחות" לקליטה לוויינית
תאורת רחוב: מערכת תאורת רחובות תותקן בהתאם להנחיות מהנדס המועצה, ותהיה עם כבלים תת-קרקעיים.
3. פינוי אשפה
סידורי סילוק האשפה, מבחינת דגם ומיקום של פחי האשפה ומיקום מתקני מחזור, יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.



תשתיות	6.1
<p>לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה על פי הפתרון הנדרש.</p> <p>4. כיבוי אש והידרנטים</p> <p>לא יינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם. במבנים ציבוריים, מסחריים וקהילתיים היתרי בניה יוצאו בתנאי של התחייבות לביצוע דרישות שירותי הכבאות, לשביעות רצונם. מאחר ומדובר בישוב המוקף יער יש לוודא כי הפיתוח המוצע בתכנית יעשה בתחומי הקו החכול בלבד ללא גלישה לשטחי היער ובנוסף יש לערוך תיאום עם כב"א להגדרת קו חיץ והגנה מפני אש.</p> <p>5. מעבר תשתיות במגרשים פרטיים</p> <p>א. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות בתחום מגרשים פרטיים, לאורך גבולות המגרשים, וכן להבטיח זכות מעבר לאורכס לצורך ביקורת ותחזוקה.</p> <p>ב. במגרשים 1008, 1012, 1015, 1018, 1087, 1088 בהם מסומנת התראת זיקת הנאה בתשריט התכנית תהיה זכות מעבר לצמיתות לתחזוקת ביוב. המעבר יהיה בגבול המגרש, מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>6. הבקשה להיתר בניה ופיתוח של מגרשים (1000, 1008, 1020, 1036, 1054, 1059, 1062, 1068, 1069, 1070, 1096, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075) תפרט קיר מגן בגובה מינימלי של 30 ס"מ להגנה מפני גלישת מים מתשתית המים, ע"ח מגיש הבקשה.</p> <p>7. מערכת חלוקת הגז הטבעי</p> <p>על תחום מגבלות בניה המסומן בתשריט, יחולו הוראות תכנית מס' 254-0351395, בתנאי שיאושר מפרט הנדסי וינתן אישור הזרמה על ידי רשות הגז הטבעי.</p> <p>בתחום תוואי הגז ומגבלות הבניה, בהתאם לתכנית מס' 254-0351395, לא תיעשה כל פעולה (לרבות נטיעת עצים), אלא לאחר תיאום עם בעל רישיון חלוקה בדבר עמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>8. מתן היתרי בנייה למגרשי מגורים בשטח ההרחבה מותנה בפיתוח מערכות התשתית, לרבות מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם להתקדמות הפיתוח בסעיף 7.1 להלן.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.2
<p>1. מים</p> <p>א. אספקת המים תהיה מחיבור מקורות בכניסה לכפר החורש בשימוש בבריכת אגירה במתחם בית ההארכה לשעבר. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האזורית, או כל פתרון אחר המאושר ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. שלביות הביצוע של תשתיות המים הנדרשות כפי שמופיע בנספח המים.</p> <p>ג. לא תותר הקמת כל בניין מעל קווי מים, ניקוז או ביוב ציבוריים.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שתוקם בריכת מי שתייה חדשה ותבוצע העתקת חיבור צרכן של חברת "מקורות" בהתאם למפורט בנספח המים. תנאי זה מתייחס למגרשי המגורים בשכונת ההרחבה בלבד, תאי שטח: 1004-1000, 1062-1007, 1066-1064, 1083-1068, 1098-1085.</p>	

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ה. כל בקשה לביצוע תשתיות מים תועבר להתייחסות משרד הבריאות.
ו. שמירה על תשתיות מים:

אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.
קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיוגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

2. ניקוז

א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית, בהתאמה להתקדמות פיתוח התכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
ב. לבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח השטח, אשר תתייחס לניקוז השטח, בהתאם להוראות סעיף 6.14 ניהול מי נגר עילי.
ג. גובה פני השטח במגרשים יהיה לכל הפחות 25 ס"מ מתחת לגובה רצפות המבנים.
ד. מהנדס המועצה ראשי לקבוע תנאים נוספים בהיתר הבניה בכל הקשור לניקוז על פי שיקול דעתו.

ה. תנאי למתן היתר בניה בתחום שכונת ההרחבה, יהיה הגשת תכנית ניקוז לשכונת ההרחבה ועד לעורק ניקוז המסוגל לקלוט את כל הנגר הצפוי משכונת ההרחבה.
ו. לא יינתנו היתרי בניה לתשתיות ומגורים בשכונת ההרחבה מכח תכנית זו אלא לאחר אישור תכניות מפורטות לביצוע תשתיות ניקוז וכבישים על ידי רשות ניקוז ונחלים קישון.
ז. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. אין לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב, או אל קולטן מערכת תיעול אלא באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית. מי גשמים מגוונים, מרפסות ומאדניות וכו' ינוקזו באמצעות מרזבים סמויים בלבד.

3. מעברי צנרת

א. לא תורשה פגיעה בצנרת ובתשתיות קיימות. עבודות עפר נדרשות בסביבתם תבוצענה תוך נקיטת זהירות מרבית וע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד. כל פגיעה תתוקן מיידי ע"י ועל חשבון הקבלן הפוגע בהתאם להנחיות ודרישות הגופים המוסמכים.
ב. שיקום תוואי מעברי הצנרת ודרכי הגישה יבוצע באמצעות פיזור חוזר של החומר החפור על גבי התוואי בהתאם לגבהים הקיימים טרם תחילת העבודות, פיזור אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ, ניקוי השטח ופינוי מהאתר של כל עודפי עבודות העפר והפסולת. על פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחים מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים.

6.3

ביוב

1. תוקם תחנת שאיבה חדשה לביוב בהתאם להוראות נספח הביוב. השפכים מתחנה זו יועברו בקו סניקה לבור ריכוז ומשם בקו גרביטציוני שיחובר למאסף הביוב מכפר יפיע.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, הכוללת פתרון קצה לביוב, באישור מהנדס המועצה האזורית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
2. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התכנית יחוברו אל מערכת הביוב המרכזית של כפר

6.3

ביוב

החורש ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת.

3. תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות דיור חדשות (לא כולל יחידות דיור במחנה אם אלו מחליפות את יחידות הדיור הקיימות בפועל) יהיו אישור משרד הבריאות על קיום מערכת ביוב ופתרון קצה בפועל בהתאם לחוק.

4. לא יינתן היתר בניה לאישור תוכנית הפיתוח ותכנית התשתיות מים וביוב על ידי הגורמים המוסמכים. תכנון מערכת הביוב במתחם יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף ובתיאום עם הגורמים המוסמכים וכפר החורש.

5. א. תנאי למתן היתרי בניה לשימושי תעשייה, מלאכה, מרכז רפואי, גידול בעלי חיים ולכל מונח הדפסה 91 תכנון זמין

שימוש המייצר שפכים שאינם סניטריים, למעט שימושים הנדרשים למפריד שמנים בלבד, תכלול הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום, לשביעות רצון של הגורמים המוסמכים.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות אגודת המים, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ועל פי חוק תאגידי מים וביוב - כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011 על תיקונו, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו תיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

7. כל בקשה לביצוע תשתיות ביוב תועבר להתייחסות משרד הבריאות.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

עצים נטיעות והשקיה

1. שמירה על עצים בוגרים:

במקומות בהם קיימים עצים בוגרים יסומנו עצים אלה בשלב היתר הבניה, ויחולו עליהם ההוראות שייקבעו לפי פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות, כולן או חלקן על דעת מהנדס הוועדה:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או בקבוצות עצים שיוגדרו בהיתר הבניה כעצים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה במגרש הכולל עצים לשימור, יהיה אישור של הוועדה המקומית של תכנית פיתוח כוללת של המגרש, בקנ"מ שלא יפחת מ 1:250, ושתכלול סימון של רדיוס צמרות העצים.

לא תורשה פגיעה בעצים המיועדים לשימור במתחם. עבודות עפר נדרשות בסביבתם תבוצענה תוך נקיטת זהירות מרבית וע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד. כל עץ שייפגע יוחלף ע"י ועל חשבון הקבלן הפוגע בעץ מסוג וגודל זהה לעץ שנפגע.

2. עקירת והעתקת עצים:

עקירת והעתקת העצים הקיימים בשטח התכנית תבוצע בתיאום עם פקיד היערות ובהתאם לחוק התכנון והבניה.

עבודות העקירה וההעתקה המאושרות יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת ע"י פקיד היערות ומוסכמת עם הרשות המקומית שתוכן על ידי אדריכל הנוף ותבוצענה בצורה מקצועית וזהירה. עצים שמוסכם שימשו לצורך נטיעה חוזרת בשטחים ציבוריים יעקרו, יאוכסנו ויישתלו מחדש ע"י הקבלן המבצע על פי הנחיות ותכנית נטיעות שתוכן על ידי אדריכל הנוף.

שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>במגרשי מגורים 1019, 1058, 1057, 1062 קיימים עצים לשימור, לפי סקר עצים בוגרים. במגרשי מגורים 1056, 1066 קיימים עצים להעתקה, לפי סקר עצים בוגרים.</p> <p>3. תכנית נטיעות:</p> <p>נטיעות בשטח המגרשים המיועדים לשימוש כשפפ"ים, שבילים ומבני ציבור תבוצענה עפ"י תכנית נטיעות שתיכלל בתשריט שיצורף לבקשה להיתר הבניה (קנ"מ 1:100). לאורך המדרכות יינטעו עצים בוגרים במרווחי נטיעה של 5-8 מ'. מומלץ שימוש בצמחיה מקומית אופיינית לאזור.</p>	
עתיקות	6.5
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p> <p>בשטחים המסומנים במסמכי התכנית כהנחיות מיוחדות לעניין עתיקות, תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות העתיקות בדבר הצורך בביצוע חפירת בדיקה לקיומן של עתיקות בתחום הבקשה.</p> <p>מספרי מגרשים לגביהם קיימת התראה: 262-279, 1008, 1011, 1013, 1014, 1015, 1023, 1025, 1028, 1029, 1034, 1035, 3070, 3030, 3021, 3100, 25D, 3051, 3050, 1562, 4K, בתאי שטח שאינם כוללים זכויות לפיתוח, וקיימת לגביהם התראת עתיקות (2001, 2000, 2011), 2002, 2004, 3250, 46J, 42J, 41J), כל פעולה של פיתוח שטח תיעשה בתיאום עם רשות העתיקות.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.6
<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה כולו יחד עם התוספת, ובמילוי התנאים לפי התקן התקף בעת מתן ההיתר.</p>	
פיקוד העורף	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של פיקוד העורף לגבי פתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
<p>תנאים למתן טופס 4/או אישור אכלוס</p> <p>הוועדה המקומית לא תתיר חיבור של בתי מגורים לתשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת אלא לאחר השלמת העבודות המפורטות בהיתר הבניה לחיבור התשתיות.</p>	
מתקנים ו/או שימושים זמניים	6.9
<p>ניתן להמשיך את פעילות הלולים כל עוד לא מוגשת בקשה להיתר בתאי השטח הבאים:</p> <p>1054-1056, 1059-1062, 1064-1066, 1068-1083, 1085-1096, 3510, 3500, 3300, 3240, 3230, 3100, 3090, 3081, 3380, 3370, 3360, 3310, 3290, 3280</p>	

מתקנים ו/או שימושים זמניים	6.9
את תאי שטח בייעוד מתקנים הנדסיים מספר 3601, 3602 ניתן לפתח ובלבד שתימצא הנגישות הזמנית המקובלת על הועדה המקומית ובאישור יועץ תנועה.	
עיצוב פיתוח ובינוי	6.10
עיצוב ובינוי ארכיטקטוניים בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.	
חניה	6.11
החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי מונה הדפסה 91 תכנון זמין	למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
חלוקה ו/ או רישום	6.12
לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור מהנדס הועדה המקומית, וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	
שימור	6.13
בנספח המצורף לתכנית זו מוצע תחום המזהה אזורים שיש בהם ערכים הראויים לשימור. הכרזה על מבנים או אתרים לשימור, על כל המשתמע ממנה, תיעשה ע"י הגורמים המוסמכים לכך ועל פי שיקול דעתם, בכפוף לתוספת הרביעית לחוק התו"ב. ראו נספח בסוף הוראות התכנית	
ניהול מי נגר	6.14
על מנת להבטיח ניצול מרבי של מי נגר עיליים, כל עבודות הפיתוח בתחום התכנית יעמדו בתנאים הבאים: א. מי נגר עילי מתחום התכנית יעברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. יש להבטיח ככל האפשר קליטת מי גשמים בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת הניקוז הכלל יישובית. בתכנון פיתוח השטח, על הפיתוח והגינון ליצור נתיבי זרימה רבים ככל שניתן בין המגרשים בשילוב הדשאים והגינות. בעת פיתוח השטח יש לשקול שימוש במערכת ניקוז-תת-קרקעית צמוד למבנה. ג. בכל מגרש 15%-30% מהשטח יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יזרימו אליהם את מי הנגר העילי. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ד. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ה. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים. ו. על מנת להשיג הקטנת הנגר העילי ושימורו ייעשה בפתוח השטחים הציבוריים הפתוחים	

6.14	ניהול מי נגר
	שימוש בטרסות המשמשות להשהיית ולהחדרת המשקעים. קידוחי החדרה במידה ויידרשו ימוקמו ככל הניתן באזורים אלה.



6.15	מבנים קיימים
	<p>על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים הקיימים לפני שנת 1965 תחולנה ההוראות הבאות:</p> <p>א. מבנה קיים שאינו עומד בקווי הבניין המוצעים בתכנית זו- רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ובתנאי שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של התכנית תוספות החורגות מקונטור המבנה הקיים תעמודנה בקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים אחרים, שאינם חודרים לשטחים ציבוריים או לדרכים המופיעים בתשריט התכנית- ניתן יהיה להכשירם בקונטור המבנה הקיים בתנאים הבאים:</p> <p>- המבנים הקיימים עומדים בכל יתר הוראות התכנית.</p> <p>- תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות בתוך קונטור המבנה הקיים אשר אינם עומדים בקווי הבניין המוצעים בתכנית זו- יאושרו רק לאחר הליך לפי סעיף 149 לחוק.</p>



6.16	מבנים חריגים
	<p>מבנים להריסה</p> <p>מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>
6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא הוכרו לרשות המקומית בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הביצוע יהיה צמוד דופן לבינוי הקיים וכל שלב בהמשך יהיה צמוד דופן לבנייה הקודמת ובמספר מנות אכלוס על ציר הזמן. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית, לרבות מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.	
2	תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות דיור אשר יוקמו על חשבון הלולים הינו העברת הלולים למקום המאושר לכך. (מגרשים 1054-1056, 1059-1062, 1064-1066, 1068-1083, 1085-1096)	



7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 91



תכנון זמין
מונה הדפסה 91



תכנון זמין
מונה הדפסה 91