

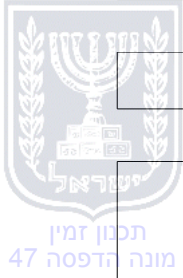
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0416651

קיבוץ חניתה - הרחבה שלב ב'

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ חניתה מעוניין לממש בניה בחלק הדרום-מזרחי של הקיבוץ, באזור שהוגדר כמגרשים 70-72 בתב"ע ג/13225 ומגרשים 22, 24 ו-25 בתב"ע ג/17236. לצורך כך, תכנית זו עורכת:

1. הרחבת דרך מאושרת בהתאם לסעיף 62א(א)2 - דרך מוצעת ע"ח שפ"פ ומגורים א'.
2. איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לסעיף 62א(א)1 - חילופי שטחים בין דרכים, מגורים א', שצ"פ ושפ"פ.
3. הגדלת שטחי ציבור ע"ח שטחים שאינם ציבוריים בהתאם לסעיף 62א(א)3 - הגדלת שצ"פ ע"ח שפ"פ.
4. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4 - מ-5 מ' ל-3 מ' קווי בנין קדמיים, אחוריים וצדדיים.
5. שינוי גובה מבנה ומספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)4 - מ-7.6 מ' ל-8.5 מ' בגג שטוח ו-9.5 מ' בגג משופע וכן תוספת אפשרות לקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
6. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5 - שינוי הדרישה לבניה משותפת מדורגת, שינוי הדרישה לחניה במגרש, שינוי הוראות בנוגע למתקנים על הגג, הוראות מחסן ובניה לגובה, הוספת הוראות בינוי מחייבות. כל זאת מבלי להקטין את הצפיפות שנקבעה בתכנית ג/13225 המאושרת.
7. שינוי גודל מגרש מינימלי בהתאם לסעיף 62א(א)7 - מ-3,000 מ"ר ל-500 מ"ר.
8. תוספת זכויות בניה במגרש מגורים בהתאם לסעיף 62א(א)17 - תוספת של 7% משטח המגרשים, סה"כ 910 מ"ר. תוספת הזכויות חולקה בין שטח עיקרי לשטח שירות בהתאם ליחסיות של חלוקה זו במצב המאושר.
9. תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות בהתאם לסעיף 62א(א)8 - תוספת של 3 יח"ד. סך יח"ד בקיבוץ יעלה מ-276 יח"ד ל-279 יח"ד. תוספת יחידות הדיור בתכנית זו אינה חורגת מהנחיות תמ"א 35, הקובעת 450 יח"ד לקיבוץ חניתה.

שטח התכנית הינו בעל טופוגרפיה תלולה. הקיבוץ מעוניין לשמר את פני הקרקע ככל הניתן ולמנוע פגיעה נופית. על כן, נערך נספח בינוי מחייב הכולל 7 טיפוסים בניה אפשריים לפי המגרשים השונים, בהתאם לטופוגרפיה ולתנאי השטח של כל מגרש.

זכויות הבניה של תאי שטח 1-19 נגזרות מתכנית ג/13225, בתוספת המותרת לפי סעיף 62א(א)17 לחוק התכנון והבניה.  
זכויות הבניה של תאי שטח 20-33 נגזרות מתכנית ג/17236, בתוספת המותרת לפי סעיף 62א(א)17 לחוק התכנון והבניה.

מס' יח"ד בקיבוץ - הסבר:

תכנית ג/13225 (2006):  
251 יח"ד בקיבוץ ו-85 יח"ד בהרחבה (69 בבתים פרטיים ו-16 בבתים משותפים). סה"כ מתכנית זו- 336 יח"ד.  
תכנית ג/17236 (2009):  
184 יח"ד בקיבוץ. תכנית זו ביטלה 67 יח"ד שניתנו בתכנית ג/13225. תכנית זו לא כללה את ההרחבה אשר שם ממשיכה לחול תכנית ג/13225.  
תכנית ג/21284 (2015):  
תוספת של 7 יח"ד.

סה"כ יח"ד מצב מאושר בקיבוץ חניתה:  
85 יח"ד מתכנית ג/13225  
184 יח"ד מתכנית ג/17236  
7 יח"ד מתכנית ג/21284  
סה"כ מצב מאושר: 276 יח"ד.

תכנית זו מוסיפה 3 יח"ד ועם אישורה יהיו מאושרות בקיבוץ חניתה 279 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 47



תכנון זמין  
מונה תדפיס 47



תכנון זמין  
מונה תדפיס 47

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

קיבוץ חניתה - הרחבה שלב ב'

מספר התכנית 201-0416651

1.2 שטח התכנית

51.339 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

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 חבל אשר

216801 קואורדינאטה X

776841 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** קיבוץ חניתה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: חניתה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה קיבוץ חניתה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18216	מוסדר	חלק		33
18217	מוסדר	חלק		20-21, 23-25
18219	מוסדר	חלק		23

**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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 13225	72 - 70
ג/ 17236	25 - 24, 22

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/01/2006	1146	5478	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13225 ממשיכות לחול. נספח הנוף המחייב (הנחיות) של תכנית ג/ 13225 ימשיך לחול גם על תכנית זו.	החלפה	ג/ 13225
24/03/2010	2414	6073	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17236 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 17236
26/02/1976	1331	2199		ללא שינוי	ג/ 1990
05/08/2015	7829	7089	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21284 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21284



**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				דני קידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דני קידר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/02/2020	דני קידר	07: 59 20/02/2020		לא
עקרונות תכנון	רקע		1	25/05/2020	מוריה יבור נוימן	12: 53 25/05/2020	נספח חישוב תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)17 בחוק התכנון והבניה	לא
בינוי	מחייב	1: 500	1	02/04/2019	איה שלמון	11: 19 11/04/2019	נספח בינוי גיליון 1- תשריט, כולל טיפוס בניה לפי מגרשים	לא
בינוי	מחייב	1: 250	2	28/03/2019	איה שלמון	10: 52 31/03/2019	נספח בינוי גיליון 2 - חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/05/2019	מנאל דאוד	09: 08 27/05/2019	נספח תנועה וחניה	לא
תשתיות	מנחה		5	27/06/2019	עבדאללה ריאן	11: 35 30/06/2019	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	27/06/2019	עבדאללה ריאן	11: 37 30/06/2019	תשריט נספח מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	27/06/2019	עבדאללה ריאן	11: 43 30/06/2019	תשריט נספח מים - כל הקיבוץ	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	27/06/2019	עבדאללה ריאן	11: 37 30/06/2019	תשריט נספח ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	27/06/2019	עבדאללה ריאן	11: 44 30/06/2019	תשריט נספח ביוב - כל הקיבוץ	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		29	14/04/2019	הדר רודין	14: 33 05/05/2019	נספח עצים - חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	14/04/2019	הדר רודין	14: 33 05/05/2019	נספח עצים - גיליון 1 מתוך 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	14/04/2019	הדר רודין	14: 33 05/05/2019	נספח עצים - גיליון 2 מתוך 2	לא
עקרונות תכנון	רקע		2	08/12/2019	מוריה יבור נוימן	10: 45 08/12/2019	מסמך לפי סעיף 8.1.1 תמא 1 / 35	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
	אחר			קיבוץ חניתה	חניתה	(1)		04-9859676	04-9859680	Mazkirut@hanita.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	
חוכר				קיבוץ חניתה	חניתה	(1)		04-9859676	04-9859680	Mazkirut@hanita.org.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il
מתכנת	מתכנן	מוריה יבור נוימן		א.ב. מתכננים	.	(2)		04-6751960	04-6751166	moria@abt.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	איה שלמון	106584		שימשית	(3)		04-6021582		mizpetel@net vision.net.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	מנאל דאוד	2872684	מידד תכנון תחבורה	נהריה	שד הגעתון	16	04-9924951	04-9924951	medad@012. net.il
מודד	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא (4)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il
אדר' נוף	יועץ	הדר רודין	135244	הדר רודין תכנון נוף	געתון	(5)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@ gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(6)		04-9909007	04-9909344	tmy@netvisi on.net.il

(1) כתובת : צמחד.נ. עמק הירדן.

(2) כתובת : צמח, ד.נ. עמק הירדן.

(3) כתובת : ת.ד. 151.

(4) כתובת : ת.ד. 2054.

(5) כתובת : קיבוץ געתון.

(6) כתובת : ד.נ. משגב.



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 47



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 47





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	33 - 1
שטח ציבורי פתוח	41
שטח פרטי פתוח	40 - 37
שמורת טבע	50
דרך מאושרת	46, 45
דרך מוצעת	47

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	45
מבנה להריסה 2	מגורים א'	29 - 25

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,039	25.40
מגורים א'	6,990	13.62
מגורים קהילתיים בבתים משותפים	11,610	22.61
שטח פרטי פתוח	18,738	36.50
שטח ציבורי פתוח	610	1.19
שמורת טבע	352	0.69
<b>סה"כ</b>	<b>51,339</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,094.57	25.48
דרך מוצעת	3,928.62	7.64
מגורים א'	16,517.28	32.14
שטח פרטי פתוח	16,799.3	32.69
שטח ציבורי פתוח	696.81	1.36
שמורת טבע	352.6	0.69
<b>סה"כ</b>	<b>51,389.18</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד להקמת מבני מגורים, לרבות מבני חניה פרטית מחסנים ביתיים ומתקני חצר. ניתן יהיה לבנות בתים דו-משפחתיים עם קיר משותף. ביחידת המגורים יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). השטח לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים אך תותר כניסה נפרדת ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו. לא תותר הקמת חדרי אירוח.</p> <p>תאי שטח 1-19 (לפי תכנית ג/13225 המאושרת): יותר שילוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים בכל יחידת דיור בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרות פרסום. שימוש זה יותנה באישור האגודה השיתופית. לא יותר בכל מקרה שימוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה, יחידות אירוח כפרי וכד' או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים. שטח מקסימלי ליח' משרד או סטודיו 50 מ"ר לשימוש לדיירי הבית בלבד.</p> <p>תאי שטח 20-33 (לפי תכנית ג/17236 המאושרת):</p> <p>א. בנייני מגורים.</p> <p>ב. שבילים ושטחים מגוננים.</p> <p>ג. חדרי שירות טכניים מתקנים הנדסיים, מקלטים, שבילים, חניות, שטחים מגוננים, מתקני גן ומשחק. תחנות שאיבה לביוב לא יותרו במרחק קטן מ-50 מ' ממבנה מגורים.</p> <p>ד. מחסנים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>תותר בניית מצללה מבטון ואבן בנוסף לחומרים הקלים שהוגדרו בתקנות לתכנון ובניה. חומרי גמר: המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גובה ועמידים לטווח ארוך. גוון מבנים: יותר שימוש בגוונים טבעיים בלבד. תנאי למתן היתר בניה, אישור גוון המבנה ע"י הישוב.</p> <p>מפלס 0.0 של המגרשים נקבע בתכנית הבינוי המחייבת. תותר סטייה של 50 ס"מ +/- ממפלס זה.</p> <p>מחסן:</p> <p>תותר בניית מחסן ביתי כחלק מבית המגורים או כמבנה נפרד בגודל של עד 10 מ"ר. יותר מבנה מחסן אחד בקו בנין צידי ואחורי 0 מ' בהסכמה בכתב של המגרשים הגובלים.</p> <p>לא יותר להקים מחסן בחזית קדמית של המגרש. בדגמים ג 1 ו-ג 2 ניתן להקים מחסן בקו בנין</p>



מגורים א'	4.1
<p>קדמי בתנאי שלא יבלוט מעל לקיר התמך לכביש.                      גובה המבנה לא יעלה על 2.2 מ' בגג שטוח ועל 2.5 מ' בגג משופע. ניקוז המבנה יהיה לתחום המגרש בו הוא בנוי.                      חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה ועמידים. פרטי הבינוי וחומרי הגמר יצויינו בבקשה להיתר.                      גדרות:                      יותר להקים גדרות בין המגרשים ולחזית הקדמית. חומר גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הרבים יהיו בהתאם להנחיות הישוב. גדרות הפונות לחזית קדמית לא יעלו על 1.2 מ'.                      גדרות בין מגרשים- בהתאם לנספח הבינוי המחייב.                      הגדרות יצויינו בהיתר הבניה כולל חומר גמר.                      מיכלי דלק וארובות:                      תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתשלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים. מיכלי הדלק יסומנו ויצויינו במפורש בבקשה להיתר ויהיו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. לא תותר הצבת מיכלי דלק בחזית הקדמית של המגרש.                      קולטי שמש:                      בגג משופע ישולבו קולטי שמש בשיפוע הגג. הדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגגות.                      גגות:                      גגות:                      1. היתר הבניה יתייחס לפתרון אדריכלי לחזית החמישית - הגג.                      2. יותר שימוש בשטח הגג למערכות ובתנאי שיימצא להן פתרון הסתרה מספק.                      3. בגגות משופעים ניתן לשלב פאנלים פוטו-וולטאים לכיוון דרום בלבד.                      הוראות בנושא מבנים לאוכלוסיה זמנית:                      תאי שטח 20-33:                      תותר בניית יחידות דיור קטנות לאוכלוסייה זמנית בגודל של עד סה"כ 55 מ"ר ליחידה. המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.                      יחידות אלו ישמשו לאוכלוסיות זמניות שהנן חלק מאורח החיים הקיבוצי (כגון: הורים, חיילים, נערים, חב' נוער, מתנדבים, אולפן וכדו').                      היחידות יהיו שייכות לאגודה השיתופית החקלאית חניטה ולא יהיו חלק ממספר יח"ד הקבע המוקצות לישוב. המבנים הזמניים יהיו במבנים קיימים.</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      א. בינוי המגרשים יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי המחייב לתכנית זו.                      ב. נספח הבינוי קובע 6 סוגי בינוי אפשריים, כאשר לכל מגרש קיימים סוגי בינוי הניתנים למימוש בו, בהתאם לפירוט הבא:                      1. תאי שטח 1, 11, 22, 23, 31-33 : דגם א 1 או ב 1.                      2. תא שטח 30 : דגם א 2 או ב 2.</p>	<p><b>ב</b></p>



4.1	מגורים א'
	<p>3. תאי שטח 24-29 : דגם א 2 או ד 2.</p> <p>4. תאי שטח 2-5 : דגם א 1 או ב 1 או ג 1.</p> <p>5. תאי שטח 6-10, 12-14 : דגם ב 1 או ג 1.</p> <p>6. תאי שטח 15-21 : דגם ב 2 או ג 2.</p> <p>ג. הוראות בינוי נוספות:</p> <p>1. תימוך בתוך מגרש יהיה ע"י טרסות אבן / מסלעות בגובה של עד 1.2 מ'. דירוג נוסף יהיה במרחק של מינימום 1.0 מ' בין טרסות / מסלעה / קיר תומך.</p> <p>2. קירות תומכים יהיו בין מגרשים ולתמיכת כביש בלבד.</p> <p>3. הפרש גובה צידי בין מגרשים מעל 1.5 מ' יתמך בקיר תומך. בהפרש קטן יותר תותר תמיכה באמצעות מסלעה, בהסכמת שני השכנים.</p> <p>4. קירות תומכים של מגרשים יהיו עד גובה 3.0 מ'. חזית קירות אלו יהיו מחומר אבן טבעית מקומית. שינוי גובה של חזית הקיר תהיה בקפיצות של עד 1.0 מ'.</p> <p>5. מפלסי הקומות במגרש הינם מחייבים לנושא מפלס 0.0 וכן למספר הקומות המותר.</p> <p>6. מיקום ועיצוב פינות אשפה, פילרי תשתיות המופיעים בנספח הבינוי - אינן מחייבים וייקבעו בתוכניות הפיתוח.</p> <p>7. מיקום קפיצה / דירוג במגרש המסומן בנספח הבינוי הינו מנחה.</p> <p>8. קומת מסד לדגמים ג 1 ו-ג 2 במפלס -0.6 הינה אופציה ולא מחייבת.</p> <p>9. קירות מסד לבית יהיו עד גובה 3 מ' ויהיו במסגרת קווי הבנין.</p> <p>10. עיצוב המבנה לא יאפשר באף חזית מצב של 3 קומות באותו מישור.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>מערכות על הגג:</p> <p>המערכות הממוקמות על גג המבנה יוסתרו באמצעות אלמנטים אדריכליים על מנת למנוע את הפגיעה האסתטית, כולל הצגה בהיתר הבניה כיצד מוסתרות מערכות אלו ממפלס הרחוב. גובה המערכות לא יעלה על גובה המסתור, אלא באישור הועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה במקבצי חניה ו/או לאורך הדרכים ו/או במגרש עצמו, כמפורט בנספח התנועה.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ותשתיות לאישור הועדה המקומית.</p> <p>על תאי שטח 1-19 יחול נספח הנוף המחייב (הנחיות) של תכנית ג/13225.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח 41:</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 3.1.5 בתכנית ג/13225 המאושרת:</p> <p>ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים: נטיעות, גינון, שדרות, מתקנים למנוחה והצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק, מדרגות, שבילים ציבוריים, ריהוט רחוב, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, ומתקני תשתית תת קרקעיות.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>

<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>תאי שטח 38 ו-39 :                  בהתאם להוראות תכנית ג/13225 המאושרת (סעיף 3.1.6) :                  ישמש לשטחים פרטיים פתוחים : דרכי שירות, נטיעות, גינון, שדרות, מתקנים למנוחה והצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק, מדרגות, שבילים ציבוריים, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מתקני תשתיות ומרכיבי ביטחון (כביש מערכת).</p> <p>תאי שטח 37 ו-40 :                  ובהתאם להוראות תכנית ג/17236 המאושרת (סעיף 4.14) :                  נועד לגינון חורשות ומתקני נופש, מקלטים, העברת תשתיות, מבני תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה תחנות שאיבה במרחק של 50 מ' לפחות ממבנה מגורים, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל וחניות מגוננות.                  אסורה כל בניה בתחום הייעוד למעט מבני תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה, תחנות שאיבה, דרכי ניקוז וחניות למעט המפורט להלן.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>פיתוח השטחים ייעשה בהתאם לנספח הנופי המחייב של תכנית ג/13225 המאושרת, לפי הפירוט שלהלן :                  תא שטח 40 נטיעות הפרדה סיווג 4 לפי הנספח הנופי של תכנית ג/13225 המאושרת :                  סיווג שטח פתוח זה כולל שטחים רבים לאורך הדרכים. בשטחים אלו ישוקם היער הטבעי ותותר נטיעה רק של עצים מקומיים, בהתאם לאישור ועד מייצג של הישוב. ברצועת שטח אלו יש לשקם עבודות העפר שייעשו בזמן סלילת הכבישים והבניה.                  קירות תומכים יהיו מקסימום בגובה 1.5 מ'. מעבר לכך, יפוצלו וידורגו.                  מסלעות ייבנו בשיפוע מינימלי של 1:2.5. יש לשלב שתילה של שתילים גליליים מקומיים ברמות בין המסלעות או הקירות. יש להקפיד לפגוש את השטח הטבעי בגבול הטופוגרפיה המקורית. אדמה עליונה שתפוזר- תהיה אדמת החישוף שתשמר לפני סלילת הכבישים</p>	א
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, דרכים משולבות, עורקי מעבר, שבילים, מדרכות, חניות, תאורת רחוב, תשתיות תת קרקעיות, ריהוט רחוב, נטיעות. חניון/מגרש חניה - מיועד לחניית כלי רכב, כולל גינון, תאורה ומעברי תשתיות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה. יותר להציב עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז, תיעול מים, טלפון, תקשורת, להקים מפרצי חניה ולבצע נטיעות. בכל באישור הועדה המקומית.</p>	א
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, דרכים משולבות, עורקי מעבר, שבילים, מדרכות, חניות, תאורת רחוב, תשתיות תת קרקעיות, ריהוט רחוב, נטיעות, מרכיבי ביטחון.</p>	



<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	חניון/מגרש חניה - מיועד לחניית כלי רכב, כולל גינון, תאורה ומעברי תשתיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה. יותר להציב עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז, תיעול מים, טלפון, תקשורת, להקים מפרצי חניה ולבצע נטיעות. בכל באישור הועדה המקומית.
<b>4.6</b>	<b>שמורת טבע</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עפ"י תכנית ג/1990 המאושרת.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. רעיית בקר תותר בשמורה. ב. לא יבוצע עיבוד אגרוכטני כגון: שיבוח, שיזרוע, ריסוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
3	3	(4) 3	(4) 3	(3) 1	(3) 2	(2)	19	50	(1) 250	(1) 37	(1) 213	350	19 - 1	מגורים א'	
3	3	(4) 3	(4) 3	(3) 1	(3) 2	(2)	14	50	(1) 250	(1) 50	(1) 200	350	33 - 20	מגורים א'	

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:

א. ניתן לנייד שטחים ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת.

ב. מפלסי 0.0, +/-3.0, -6.0 : בהתאם לנספח הבינוי המחייב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ליחיד.

(2) בהתאם לנספח הבינוי המחייב.סה"כ למבנה: 9.5 לגג משופע. או 8.5 לגג שטוח.במגרשים 10,12-14,21-15 ו-21-15 - במידה ותמומש בניה במפלס 6.0- גובהה יתווסף לגובה המצויין לעיל.

(3) בהתאם לנספח הבינוי המחייב.

(4) או 0 מ' בהסכמת שכן בכתב ובתנאי שבמקרה זה שני השכנים בונים קיר משותף ואין לפתוח חלונות / ניקוזים לכיוון השכן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



## 6. הוראות נוספות

6.1

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המרכזית של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובתהאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

הנחיות משרד הבריאות בהתאם לתכנית ג/13225 המאושרת: יש לחבר את הבניינים המוצעים בתכנית למערכת הביוב המרכזית של הישוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. ע"מ להבטיח אחזקה שוטפת נאותה ולאורך זמן של מערכת הביוב הפנימית בישוב, י שלבצע בדיקות שוטפות של הקווים תוך בקרה של המועצה האזורית.

1. מבנה מערכת ביוב: מאספי השפכים יעשו מצינורות איכותיים כגון "גבריט" או שווה ערך בטיב, המיוצרים המפוליאאתילן ושיטת החיבור ביניהם היא באמצעות ריתוך, כך שמתקבל למעשה צינור רציף (ולא צינור רגיל מ PVC עם חיבור שקע-תקע).

שוחות הבקרה יהיו שוחות בטון טרומי חרושתי מיוצרות במפעל במיוחד לאיכות גבוהה, ולמניעת חדירת מי תהום פנימה ודליפת שפכים כלפי חוץ החיבור בין צינורות הביוב והשוחות ייעשה באמצעות מחבר גמיש חרושתי עשוי מגומי שיוותקן במפעל בתוך פתחים עגולים קדוחים במפעל.

מפלים חיצוניים יהיו מפלים חרושתיים.

השיפוע המינימלי שלפיו יתוכננו מאספי הביוב יהיה 0.8%, כדי למנוע סכנה של זרימה איטית.

2. תפעול ותחזוקה: מערכת הביוב תתוחזק ע"י הגורמים המקצועיים של המועצה האזורית,

המתמחים בתחזוקה של רשתות הביוב, ומעסיקים צוותים מקצועיים קבועים, עם ציוד מתאים לטיפול שוטף, וטיפול חירום, בשעת הצורך.

מדי שנתיים תערך שטיפת מאספים ושוחות ביוב באמצעות ציוד ללחץ גבוה.

מדי שלוש שנים ייערך מבחן אטימות לכל מערכת הביוב- המאספים והשוחות, הכל בהתאם לאמור במפרט הבין-משרדי, קטעים שימצאו לא תקינים יוחלפו, או יתוקנו מיידית.

מדי שש שנים ייערך צילום פנימי של מערכת הביוב, קטעים שיימצאו לא תקינים יוחלפו או יתוקנו מיידית.

הציוד שיוותקן- כגון צנרת, שוחות וכדומה, יהיו בעלי תקן המקובל בשוק התשתיות ההנדסיות.

לא יינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב ולפני מתן אישור

מהנדס הועדה המקומית, והמועצה כי תכנית הבינוי בוצעה לשביעות רצונם. יותר להעביר קווי

ביוב וניקוז בתוך מגרשים הפרטיים עד למרחק של 1 מטר מקו הבנין בתנאי שאלה יבוצעו

בצורה מקצועית שאינה פוגעת ברכושו של בעל המגרש.






מים:

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

תנאי למתן היתר בניה- תיאום תכניות להיתר בניה לתשתיות עם מדור מים וביוב וקבלת אישור המדור לתכנון.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקום פחי האשפה יהיה בתחום המגרש או בריכוזי אשפה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוזי אשפה, ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק בולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים: 3.0 מטר בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים: 2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5.0 מטר בקו מתן עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת: 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד: 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>הפקעות:</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל ככל שלא יופקעו כדין.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.5 הריסות ופינויים</b></p> <p>מבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו יהרסו במועד ביצוע העבודה המחייבת את הריסתם.</p>	<p><b>6.5</b></p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>1. תנאי למתן היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח ואישור הוועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>3. היתרי בניה יינתנו בהתחשב בחוות דעת הוועד המקומי של היישוב או האגודה השיתופית.</p> <p>4. כל הבקשות להיתר בניה יוכנו ויוגשו כחוק. כמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק ה' ובתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה ואגרות) תש"ל, 1970 על תיקוניהם.</p> <p>5. הבקשות יוגשו בהתאם להוראות שנקבעו לכך ע"י מהנדס המועצה והיחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית בתחום המגרש.</p> <p>6. בטרם הוצאת היתר בניה תוכן תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמותו אשר תוגש ברשות המקומית בתחום המגרש.</p> <p>7. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח, ראה/י הנחיות בנספח הנופי.</p> <p>8. היתרי בניה יינתנו בהתחשב בחוות דעת הוועד המקומית של היישוב או האגודה השיתופית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה- אישור תכנית ביוב.</p> <p>10. תנאי לפיתוח שטח ברגישות נופית גבוהה מאוד במדרון הדרומי (אזורים 4, 5 לפי הנספח הנופי של תכנית ג/13225 המאושרת) יהיה הגשת תכנית פיתוח נפרדת עבורו שתכלול תכנית נופית.</p>	
היטל השבחה	6.7
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
חניה	6.8
חניה במקבצי חניה ו/או לאורך הדרכים ו/או במגרש עצמו.	
החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד אישור התכנית.	
עתיקות	6.9
<p>בשטח עתיקות (במידה וקיים כזה) לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות- תשל"ח (עפ"י תכנית ג/13225 המאושרת).</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאת להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו</p>	

<p><b>6.9 עתיקות</b></p>	<p>אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p>	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p><b>6.12 ניהול מי נגר</b></p>	<p>1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. 2. מי נגר עיליים יועברו בכל תחום התכנית לשטחים הפתוחים לצרכי החדרה והעשרת מי התהום. 3. בשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית תובטח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עיליים.</p>
<p><b>6.13 סביבה ונוף</b></p>	<p>הנחיות נופיות: בתכנון הצמחייה יש להשתמש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המקומי. ברחובות ובשטחים הציבוריים תהיה חשיבה על עצי צל לאורך השבילים והמדרכות. רשימת עצים מוצעים: אלון תבור, אלון מצוי, אדר סורי, מיש גשר הזיו, מילה סורית, מילה ירוקת עד, בוהיניה מגוונת, לגרסטמיה הודית וכדומה.</p>
<p><b>6.14 אדריכלות</b></p>	<p>א. קולטי שמש: ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג. ב. מזגנים: מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניין כתנאי להיתר הבניה. היחידה החיצונית תהיה מוצנעת ומיקומה יאושר ע"י הועדה המקומית. ג. מעקה גג: לכל גג שטוח תותר יציאה במדרגות ומעקה בטיחות סביב, עפ"י חוק התכנון והבניה. ד. אנטנות: לא תורשה הקמת אנטנות פרטיות, יבוצע חיבור לאנטנה המרכזית בקיבוץ. ה. ארונות חשמל: ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה. ו. תאורת חוץ: תאורת הרחובות, הכיכרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו עפ"י תכנית הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. ז. סילוק אשפה: יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת תברואה של המועצה האזורית ובתיאום עם מהנדס המועצה המקומית והאגודה השיתופית. ח. חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים: כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית, תחנות הטרנספורמציה ימוקמו בשטחים ציבוריים או פרטיים פתוחים והמבנה ישתלב בתכנית הפיתוח. חומרי הגמר למבנה ייקבעו כחלק מתכנית הפיתוח ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תעשה הכנה בקווים תת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת. לא תותר הקמת אנטנות פרטיות, יבוצע חיבור לאנטנה המרכזית בקיבוץ.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

אדריכלות	6.14
<p>ט. פרגולות: יותרו מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ, ברזל או אלומיניום ומהוות מסגרות פתוחות- בצמוד לבית ומשתלבת באדריכלות של הבית, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ובאישורו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>י. עבודות פיתוח: תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים, מסלעות ופרטי ריהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.</p> <p>י"א. הוראות הבניה ועמידה בתקנים: בטיחות, חוזק, אוורור, הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו עפ"י התקנות המפורטות בחוק התכנון ובניה ובהתאם לתקן ישראלי.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	<p>החלוקה לשלבים אינה מעידה על לוחות הזמנים של הפיתוח. ניתן לפתח את השלבים השונים בסדר בו יבחרו היזמים, הכל בכפוף לתנאים של כל שלב.</p> <p>כל האמור בסעיף 7.1 כפוף לשלבויות הכללית שנקבעה ברמת כל היישוב במסגרת תכנית ג/17236 ו-ג/13225 המאושרות.</p>	1
<p>הסטת או הטמנת קו חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל.</p>	<p>פיתוח תאי שטח 11, 26-33</p>	2
<p>פיתוח תאי שטח 1-21 ייעשה במקבצים: 1-3, 4-8, 9-11, 12-14, 15-19, 20-21.</p> <p>פיתוח כל מקבץ יכול להיעשות במקביל או בנפרד מהמקבצים האחרים.</p> <p>סדר פיתוח המקבצים יקבע ע"י היזם.</p>	<p>פיתוח תאי שטח 1-23</p>	3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים מיום אישורה.