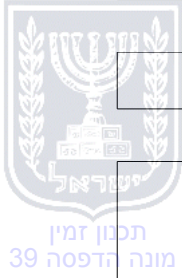


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0521617

כישור ג/24237



מחוז  
מרחב תכנון מקומי משגב  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ כישור הוקם בשנת 1980 כחלק מהתכנית ליישוב ולאכלוס רמת תפן. הקיבוץ התבסס על חקלאות לפי תקן של 60 נחלות, עם מכסת קרקע חקלאית, מכסת מים ומכסות ייצור שונות. נבנו בו 40 יחידות דיור ו-18 דירות בבניה תקציבית, וכן לולים ודיר באזור המשקי, ומבנה תעשייה באזור התעשייה והמלאכה של הקיבוץ. הקיבוץ לא התפתח, ובשנת 1997, הסכימו הגורמים המיישבים, לרבות רמ"י, לחלק את השטחים בין קיבוץ כישור לבין כישורית - כפר לאנשים בעלי צרכים מיוחדים, המאכלס בוגרים מגיל 18 ומעלה, הלוקים בליקויי למידה, תפקוד והסתגלות. הכפר נבנה כקהילה בדוגמת הקיבוץ הישראלי. החברים בקהילה שותפים במרבית תהליכי קבלת ההחלטות, ארגון חיי הכפר והאירועים בו, בליווי אנשי מקצוע ובתמיכתם. כישורית הינה חברה שלא למטרות רווח ולתועלת הציבור.

מטרתה העיקרית של כישורית, שבה מתגוררים כ-175 בעלי צרכים מיוחדים [להלן: "חברים" או "חברי כישורית"], היא לקיים מסגרת קהילתית לטיפול בחברים תוך שמירה על שלושה עקרונות טיפול מרכזיים:

1. לאפשר לחברי כישורית להשתלב ככל הניתן בחברה הנורמטיבית, תוך ניהול אורח חיים עצמאי ומשמעותי במסגרת ישוב רב-רובדי.
  2. לאפשר לתושבי קיבוץ כישור, ובכללם גם חברי כישורית, להיות שותפים מלאים בעבודה משמעותית, התורמת לחברה בכלל ולפיתוח הגליל בפרט.
  3. להבטיח מגוון מקומות תעסוקה ורמת הכנסה סבירה לכישורית ולחבריה.
- הדגש הטיפולי בכישורית מושם על עבודה. סוג העבודה המתאים ביותר לצרכי החברים בעלי הצרכים המיוחדים הוא עבודה חקלאית. מכאן נגזרים אמצעי הייצור המתאימים ביותר לצרכי הכפר: ענפי החקלאות האינטנסיביים הכוללים, בין היתר לול, דיר, כלביה וחוות הסוסים, המאפשרים טיפול באמצעות מגע עם בעלי חיים. בכישורית הוקמו גם מפעלים שונים, חלקם מבוססים על התוצרת החקלאית כגון יקב ומגבנה, וחלקם, כגון "צעצועץ" מייצרים מוצרים ייחודיים לשיווק בקרב האוכלוסייה הכללית.
- קיבוץ כישור הוא קיבוץ מתחדש שלו גרעין המונה כ-30 משפחות. חברי הקיבוץ רואים בקיום קהילה משותפת עם בעלי צרכים מיוחדים המתגוררים במסגרת הישוב כשליחות של חבריו וכחלק בלתי נפרד מהווייתו. התכנית מבטאת את הצרכים המיוחדים של כישורית ושל קיבוץ כישור, ומייעדת שטחים למגורים עבור תושבי הקיבוץ ומגורים משולבים במבני ציבור עבור קהילת כישורית. לקיבוץ מתוכננות סה"כ 130 יח"ד. ולקהילת כישורית 215, באזור מגורים עם הנחיות מיוחדות, אזור משולב עם מבנים ומוסדות ציבור ומגורים ותיירות. כלומר סה"כ 345 יח"ד (המנוצלות מתוך 368 יחידות דיור בהתאם למכסה יח"ד בתמ"מ 9/2). כמו כן, התכנית מגדירה שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים ושטחים לספורט ונופש לרווחת התושבים. בנוסף, מייעדת התכנית שטחי תעשייה ומלאכה ומבני משק, בהתאם לתכנית המקורית של הקיבוץ. בשטחים אלה מצויים דירים, לולים, אורווה טיפולית, כלבייה, מבני תעשייה ומבני משק המשמשים את כישורית ומהווים את הבסיס התעסוקתי והטיפולי לחבריה. התכנית מסדירה את מערכת הדרכים בהתאם לאופי הקיבוץ החדש.
- התכנית אינה חורגת מגבולות התכניות המאושרות ג/3304 וג/16780, למעט הסדרת דרך הגישה לישוב הקיימת

מזה שנות דור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



24237/ג כישור	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
205-0521617	מספר התכנית		
520.672 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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**

משגב	מרחב תכנון מקומי
223600	קואורדינאטה X
761200	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

קיבוץ כישור

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

משגב - חלק מתחום הרשות: כישור

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

כל שטח הקיבוץ

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18909	מוסדר	חלק	2-3, 8, 25-26	1, 6-7, 9-14, 19, 22-24, 27, 31, 33, 46
18910	מוסדר	חלק		15, 21, 29
18913	מוסדר	חלק		4-5, 13
18938	מוסדר	חלק	24	16-17, 23, 26, 29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39תכנון זמין  
מונה הדפסה 39תכנון 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
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. 1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19. הוראות תכנית תמא/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/19
07/07/2016	8438	7299	הוועדה המחוזית אישרה הקלה משמורות וגנים ע"פי סעיף 9.7.4 לתמ"א.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2. 9. הוראות תכנית תממ/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2
22/03/2004	2399	5284	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11971. הוראות תכנית ג/11971 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/11971
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21904
25/08/1983	2785	2954	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/3304 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/3304
05/03/2009	2686	5925	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/16780 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/16780
13/10/2009		6004	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/17029 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/17029

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 18559	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18559 ממשיכות לחול.	6566	3755	20/03/2013
גנ/ 18635	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית גנ/ 18635 בתחומה של תוכנית זו.	6566	3755	20/03/2013
מש/ מק/ 1/11971	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 1/11971 ממשיכות לחול.	6146	419	14/10/2010
מש/ מק/ 1/17029	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית מש/ מק/1/17029 בתחומה של תוכנית זו.	6413	3900	10/05/2012
מש/ מק/ 1/3304	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית מש/ מק/1/3304 בתחומה של תוכנית זו.	4720		11/02/1999

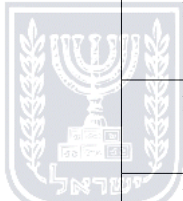


## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דסמונד סולומון קפלן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דסמונד סולומון קפלן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוגרמה לתכנון בית עלמין קיבוץ כישור - מחייד לנושא הבינוי	11: 04 25/06/2019	ליאור ויתקון	21/04/2019	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח התכנות למספר יח"ד ותמהלי דירות למגרשים 305, 306 ו-309	12: 20 17/07/2019	ליאור ויתקון	17/07/2019	1	1: 500	רקע	אדריכלות
לא	נספח ביוב	09: 29 24/06/2019	מאיר רוזנטל	03/04/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי ונוף לבית עלמין: מחייב לנושא בינוי, מנחה לנושא פיתוח	12: 23 17/07/2019	יעל בר מאור	11/07/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מים	09: 30 24/06/2019	מאיר רוזנטל	13/03/2019	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז - הוראות - יוני 2019 עדכון 3	16: 14 10/11/2019	מאיר רוזנטל	02/06/2019	31	1: 1	מחייב	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט - יוני 2019 עדכון 3 - חתך לאורך	11: 54 17/05/2020	מאיר רוזנטל	02/06/2019	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט - יוני 2019 עדכון 3 - תשריט	11: 50 17/05/2020	מאיר רוזנטל	02/06/2019	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי - תשריט	11: 52 31/03/2019	טלי טוך	31/01/2019	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי - מלל	12: 46 17/07/2019	טלי טוך	31/01/2019	46	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	13: 50 20/08/2018	בניהו טל	13/08/2018		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח חתכים לאורך - כביש 1, 2, 3 ו-4 - גליון 4 מתוך 4	15: 38 13/08/2018	אברי קדמי	26/07/2018	4	1: 1000	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח חתכים לאורך - כביש 35 - גליון 2 מתוך 4	15: 41 13/08/2018	אברי קדמי	26/07/2018	4	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח חתכים לאורך - כביש 5, 6, 7 ו-8 - גליון 3 מתוך 4	15: 40 13/08/2018	אברי קדמי	26/07/2018	4	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גליון 1 מתוך 4	13: 15 17/07/2019	אברי קדמי	08/07/2019	4	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח למערכות מים וביוב - מלל	15: 45 13/08/2018	מאיר רוזנטל	07/08/2018	4	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	רקע תכנוני קיים	13: 45 02/04/2019	דסמונד סולומון קפלן	02/04/2019		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית משגב		(1)		04-9990102	04-9990095	Sagit@vaad a- misgav.org. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		אג"ש קיבוץ כישור	כישור	(1)		04-9085111	04-9986810	
בעל זיכיון	בעל זיכיון		כישורית, חל"צ מלכ"ר	כישור	(1)		04-9085111	04-9986810	kishorit@bezeqint.n et

(1) כתובת: ד.ג. בקעת בית הכרם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית זו כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(1)		04-9800007	04-9800554	office@desm ondkaplan.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור	115800		בנימינה- גבעת עדה	המלאכה	12	04-8440832		studio@ybm. co.il
אדריכל מתכנן ערים	מתכנן	ליאור ויתקון	0116810	ציונוב ויתקון - אדריכלים	פרדס חנה- כרכור	המעלה	15	04-6376615	04-6275270	arc@tsionov- vitkon.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי טוך	40915	אדריכלות נוף - טוך-סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	04-6415719	office@ts- landscape.co. il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	בניהו טל	49814		בית הלל	(2)		04-6020604	04-6020603	bena@middo t.co.il
יועץ נגישות	יועץ	דניאל כהנא	059	דניאל כהנא - תכנון נגיש בע"מ	יעד	(3)		04-9990321		Danny@dank a-arc.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש. קרני מהנדסים	חיפה	דישראלי	א 46	04-8244468	04-8251095	akadmi@kar ni-eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	רוזנטל מ. - תכנון ויעוץ	גילון	(4)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il
מודד מוסמך	מודד	רוני שניידר	73480	רוני שניידר מדידות והנדסה אזרחית	.	(5)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.n et

(1) כתובת: ד.נ.משגב.

(2) כתובת: מושב בית הלל.

(3) כתובת: תרדיון ד.נ. משגב ת.ד. 42.

(4) כתובת: ד.נ. משגב.

(5) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.נ. משגב, ת.ד. 1358.

**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
"אדם בעל צרכים מיוחדים"	אדם עם לקות פיסית, נפשית או שכלית לרבות קוגניטיבית, קבועה או זמנית, אשר בשלה מוגבל תפקודו באופן מהותי בתחום אחד או יותר מתחומי החיים העיקריים, והוא הוכר כאדם הזקוק לדיור מוסדי.
"חבר" או "חבר כישורית"	אדם בעל צרכים מיוחדים המתגורר דרך קבע בכישורית.
"שטחים לגינון"	שטחים בכל יעודי הקרקע, למעט דרכים, המשמשים לטיפוח מדשאות, לגידול צמחים ועצים, ולרבות עצי פרי וחורשות. שטחים אלה יכול שיכללו מסלעות, גדרות, סככות צל, פרגולות, שבילי הליכה, מתקנים לנכים, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, פחי אשפה, פסלים, וכן אלמנטים ופריטים אדריכליים או עיצוביים נוספים.
"תעסוקה ביתית"	עסקים של בעלי מקצועות חופשיים או של בעלי מקצוע בתחום השירותים האישיים, אשר בהם מועסקים עד שלושה מועסקים, המשמשים לפרנסת הדיירים הגרים ביחידת המגורים.

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

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

תכנון מחדש והסדרת ייעודי הקרקע בקיבוץ כישור, במטרה לאפשר מסגרת חברתית, קהילתית ותעסוקתית בקיבוץ, לרבות פיתוח ושילוב חברי הקיבוץ בעלי צרכים מיוחדים (קהילה כישורית).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. רה תכנון לשטחים המיועדים לבינוי בקיבוץ בתכנית ג/3304, לרבות הגדרת השטחים המיועדים לקהילת כישורית, אנשים בעלי צרכים מיוחדים תוך יצירת רצף מגורים עבור כל קהילה.
2. תכנון 345 יח"ד מתוך מכסה בתמ"מ 368 יח"ד, מתוכם 215 יח"ד עבור חברי כישורית.
3. הסדרת ייעודי הקרקע לרבות התווייה מחדש למערכת הדרכים.
4. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה בייעודים השונים.
5. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
6. קביעת הוראות לתשתיות, פיתוח סביבתי והוראות סביבתיות בייעודים השונים.
7. מתן הקלה משמורות וגנים ע"פי סעיף 9.7.4 לתמ"א 1/35.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	309 - 305
מגורים א'	39 - 31, 29 - 20, 16 - 7, 5 - 1
תעשיה	320, 319
תעשיה קלה ומלאכה	321
מתקנים הנדסיים	406
מבני משק	329 - 323
קרקע חקלאית	405 - 401
שטח ציבורי פתוח	345, 330
שטח פרטי פתוח	359, 356 - 346, 343 - 331
ספורט ונופש	318
דרך מאושרת	98 - 86
דרך מוצעת	120 - 117, 111, 99, 85 - 51
שביל	121, 116, 115, 113, 112
חניון	100
בית קברות	105
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	310
מגורים ותיירות	313
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	217 - 215

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	59
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	307
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	352
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	97 - 95, 92, 88
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	120, 119
דרך / מסילה לביטול	חניון	100
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	329 - 326, 324, 323
דרך / מסילה לביטול	מגורים	309 - 307, 305
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	38, 31, 29, 28, 20, 15, 8, 7
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	310
דרך / מסילה לביטול	מגורים ותיירות	313
דרך / מסילה לביטול	שביל	112
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	331 - 335, 337, 340, 342, 343, 346,
		349, 352, 354 - 356, 359
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	345

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	217 ,215
דרך /מסילה לביטול	תעשיה	320 ,319
דרך /מסילה לביטול	תעשיה קלה ומלאכה	321
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	97
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	66 ,64
הנחיות מיוחדות	מבני משק	328
הנחיות מיוחדות	מגורים	308 ,307
זיקת הנאה	דרך מוצעת	85
זיקת הנאה	מגורים א'	39 ,35 - 32 ,27 ,26
זיקת הנאה	שביל	115
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	339 ,337 ,335
ציר נחל	דרך מאושרת	97
ציר נחל	דרך מוצעת	81 ,64 ,58
ציר נחל	מבני משק	324
ציר נחל	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	310
ציר נחל	מתקנים הנדסיים	406
ציר נחל	ספורט ונופש	318
ציר נחל	שביל	121 ,112
ציר נחל	שטח פרטי פתוח	348
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	95 ,94
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	77 ,63 ,59 ,55
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	324
קו מים 4" ומעלה	שביל	113 ,112
קו מים 4" ומעלה	שטח פרטי פתוח	343
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	215
קו מים 4" ומעלה	תעשיה	320
תחום השפעה	דרך מאושרת	97
תחום השפעה	דרך מוצעת	81 - 78 ,70 ,68 ,67 ,65 ,64 ,61 ,58
תחום השפעה	מבני משק	324
תחום השפעה	מגורים	308 ,307
תחום השפעה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	310
תחום השפעה	מגורים ותיירות	313
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	406
תחום השפעה	ספורט ונופש	318
תחום השפעה	שביל	121 ,112
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	351 ,350 ,348 ,346 ,343
תחום השפעה	תעשיה	319

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.18	21,767	אזור ילדים
20.29	105,622	אזור מגורים
4.82	25,113	אזור מלאכה ומחסנים
4.73	24,608	אזור תעשיה
10.29	53,579	דרכים וחניות
0.06	318	חניון
1.24	6,437	קרקע חקלאית
23.02	119,864	שטח לבנייני משק
3.78	19,665	שטח לבנייני ציבור
7.18	37,391	שטח ללא תכנון מפורט
3.23	16,838	שטח ספורט
0.50	2,621	שטח פרטי פתוח
16.68	86,849	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>520,672</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.34	1,782.49	בית קברות
4.11	21,373.57	דרך מאושרת
9.29	48,346.47	דרך מוצעת
0.16	845.14	חניון
24.76	128,894.01	מבני משק
14.24	74,156.29	מגורים
3.43	17,876.27	מגורים א'
1.74	9,077.44	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0.68	3,565.76	מגורים ותיירות
0.20	1,039.8	מתקנים הנדסיים
3.89	20,240.14	ספורט ונופש
7.02	36,531.1	קרקע חקלאית
1.18	6,150.7	שביל
11.05	57,509.43	שטח פרטי פתוח
2.56	13,337.91	שטח ציבורי פתוח
6.26	32,570.75	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
7.93	41,300.5	תעשיה
1.17	6,073.95	תעשיה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>520,671.7</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
<p>1. בתאי שטח 305, 306 ו-309 :</p> <p>א. מגורים ושטחי שרות למגורים.</p> <p>ב. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים ויועצים, סדנאות של אומנים, סדנאות וכו', ל לדיירים המתגוררים במבנה, בשטח עד 25 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ג. שטחי שרות, מתקנים טכניים, ופרגולות.</p> <p>ד. חניות ו/או חניות מרוכזות (קולקטיביות).</p> <p>2. באזור הנחיות מיוחדות 307-308, יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א. מגורי קבע לבעלי צרכים מיוחדים לרבות מבנים ומתקנים המשרתים אותם, כגון: בריאות, חינוך, דת, קהילה ותרבות, אדמיניסטרציה, תעסוקה וכו'.</p> <p>ב. יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר באזור הנחיות מיוחדות, שימושים נוספים שאינם מנויים לעיל, על פי הצרכים של החברים בעלי צרכים מיוחדים, ובלבד שמסמך המאשר את הצורך, ומסביר את פרטי ההפעלה של המבנה יומצא לועדה יחד עם הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. שטחי שרות, מתקנים טכניים, ופרגולות</p> <p>3. כללי :</p> <p>א. שטחים לגינון, מעברי תשתית, מקלטים/מרחבים מוגנים.</p> <p>ב. מתקני ספורט ומשחק שאינם מהווה מטריד לאזור מגורים.</p> <p>4. השימושים הנ"ל כפופים לתכנית בינוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית, בכל מתחם ומתחם.</p>	
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>- מותר לכלול מספר שימושים במבנה אחד.</p> <p>- בתאים שטח 307 ו-308, תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית בינוי למגרש בשלמותו, לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תפרט את המבנים הקיימים, המוצעים והעתידיים במגרש, את הממשק ביניהם, שימושים, שטחי המבנים (קיים ומוצע), חלוקת משנה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המפורט בטבלה 5 (ככל שידרש), מרחקים בין המבנים לרבות קו ביניין אפס. מפלסים עקרוניים של המבנים, שבילים, תשתיות, חתכים והשתלבות המבנים עם השטחים הגובלים במגרש המבוקש. תכנית הבינוי תציג את מלוא מיצוי יחה"ד וזכויות הבניה במגרש.</p> <p>- בתאים 305, 306, 309 :</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול חלוקת משנה של מגרשי המגורים (ככל שידרש), גישה לכל אחד מהמגרשים, פתרון חניה במגרשי המגורים המוצעים או בחניות מרוכזות (תוך מתן פתרון חניה גם לשימושים הנוספים המותרים במגרשי המגורים), פירוט של זכויות הבניה בכל מגרש ומגרש, מרחקים בין המבנים לרבות קו בנין אפס (כמפורט בטבלה 5). מפלסים, חתכים ואופן השתלבות המבנים עם השטחים הגובלים. תכנית הבינוי תציג את מימוש מלוא הזכויות המותרות בתא השטח (יח"ד ושטחי בניה).</p> <p>א. סך יח"ד לא יפחת מ 90 יח"ד</p> <p>ב. יובטח תמהיל מגוון של יח"ד וגדלי מגרשים.</p> <p>ג. מקומות החניה יהיו בתחום תאי השטח לרבות בחניות מרוכזות, ע"פ נספח התנועה המנחה.</p>



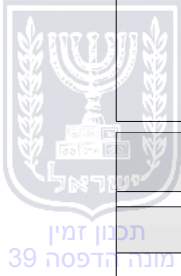


<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים</b></p> <p>ד. גודל דירה מזערי לא יפחת מ 50 מ"ר ברוטו. ה. מרחק בין מבני מגורים לא יפחת מ 4 מ'.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים א'</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ושטחי שרות כמוגדר בחוק. ב. תעסוקה ביתית לבעלי מקצוע חופשיים ויועצים, סדנאות אומנים, וכו'. ג. שטחי שירות, חניות, פרגולות וכו'.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בהסכמת שכנים, יותר להקים מחסן בשטח של עד 7 מ"ר בצמוד לגבול המשותף בין המגרשים, ובלבד שהגג ינוקז למגרשו של המבקש. ב. מבנים קיימים: מבנים אשר הוקמו בהיתר בניה ולפני אישור תכנית זו החורגים מקווי הבניין המותרים בתכנית זו, יותרו ובתנאי שהם אינם חורגים מגבולות המגרש. תותר תוספת בניה בהתאם לקונטור המבנה הקיים</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>תעשיה</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים ומתקנים למלאכה ותעשייה קלה. ב. גידול יצור אריזה אחסנה ועיבוד תוצרת חקלאית ומוצרים נלווים. ג. אחסנה. ד. בית מסחר למטרת מכירת תוצרת מקומית והפצתה לרבות חנות מפעל בעיקר למכירת התוצרת המקומית ומרכז מבקרים. ה. מבנים ומתקנים לתפעול האזור ולשמירתו. ו. שטחים לגינון. ז. מקלטים/מרחבים מוגנים. ח. שירותים לחברים בעלי צרכים מיוחדים, לרבות חדרי צוות, טיפול, שמירה ומנוחה. שירותים אלה יכללו חדר מנוחה, מטבחון, שירותים ומקלחת. ט. מתקנים טכניים. י. מעבר תשתיות לרבות תשתית קווי מים ראשיים.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>מפעלים, בתי מלאכה ותעסוקה יותרו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת או לצמצום מפגעים ו/או מטרדים העלולים להיות כתוצאה מהשימוש.</li> <li>2. שימוש בחומרים מסוכנים בכפוף לתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), תשנ"ו-1996.</li> <li>3. פסולת לרבות ופסולת רעילה תטופל ותשונוע לאתרים מורשים.</li> <li>4. אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים, בכפוף להוראות ה' 6.12.</li> </ol>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>





<p><b>4.3</b></p>	<p><b>תעשיה</b></p> <p>תנאי להיתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים כמפורט לעיל.</li> <li>2. תוכנית בניוי: הגשת תכנית בניוי לאישור הועדה המקומית לפי סעיף 6.1 (2).</li> <li>3. קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה או מי מורשה מטעמו לשימושים לתעשייה ומלאכה</li> </ol>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>תעשיה קלה ומלאכה</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים ומתקנים למלאכה, לתעשייה קלה ולעיבוד תוצרת חקלאית.</p> <p>ב. מבני שירות חקלאיים לטיפול בתוצרת חקלאית כמוגדר לעיל.</p> <p>ג. אחסנה.</p> <p>ד. חנות מפעל בעיקר למכירת התוצרת המקומית.</p> <p>ה. מבנים ומתקנים לתפעול האזור ולשמירתו.</p> <p>ו. שטחים לגינון.</p> <p>ז. מקלטים/מרחבים מוגנים.</p> <p>ח. שירותים לחברים בעלי צרכים מיוחדים, לרבות חדרי צוות, טיפול, שמירה ומנוחה. שירותים אלה יכללו חדר מנוחה, מטבחון, שירותים ומקלחת.</p> <p>ט. סדנאות הדרכה קשורות לפעילות החקלאית ועיבוד תוצרים חקלאיים.</p> <p>י. מתקנים טכניים.</p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א</p> <p>מפעלים, בתי מלאכה ותעסוקה יותרו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת או לצמצום מפגעים ו/או מטרדים העלולים להיות כתוצאה מהשימוש.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה בייעוד תעשיה קלה ומלאכה הינו קבלת חו"ד הגני"ס או מי שמורשה מטעמה לבקשה להיתר.</li> <li>3. שימוש בחומרים מסוכנים בכפוף לתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), תשנ"ו-1996.</li> <li>4. פסולת לרבות פסולת רעילה תטופל ותשונע לאתרים מורשים.</li> </ol>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>בניוי ו/או פיתוח</b></p> <p>- מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים כמפורט לעיל</p> <p>- ניתן יהיה להקים חנות מפעל הצמודה לכל מפעל/בית מלאכה בנפרד או במשותף למספר מפעלים/בתי מלאכה.</p> <p>- מבנים לשומרים יותרו והם יפוזרו בין מבני האזור כדי להבטיח שמירה ושירות נאותים.</p> <p>- תנאי להיתר בניה: הגשת תכנית בניוי לאישור הועדה המקומית לפי סעיף 6.1 (2).</p>
<p><b>4.5</b></p>	<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>
<p><b>4.5.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח המיועד לבניית מתקן לקליטה ושאיבת ביוב, תחנת טרנספורמציה ושימושים כגון מחסן, חדר חשמל, חניה ופיתוח סביבתי.</p>
<p><b>4.5.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בתנאי למתן היתר בניה.</p>



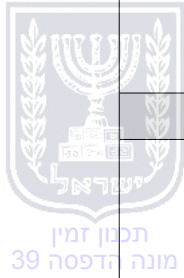
4.6	<b>מבני משק</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. חקלאות, גידול בעלי חיים, מבנים חקלאיים ומבני שירות חקלאיים .</p> <p>ב. מבני שירות חקלאיים לאריזה וטיפול בתוצרת חקלאית כמוגדר לעיל.</p> <p>ג. שירותים לטיפול בבעלי חיים דוגמת מרכז מזון, מרפאה וטרינרית, חדרי טיפול וכיוצא באלה.</p> <p>ד. אחסנה.</p> <p>ה. חנות מפעל בעיקר למכירת התוצרת המקומית.</p> <p>ו. מבנים ומתקנים להכשרה מקצועית, חינוך וטיפול בחברים בעלי הצרכים המיוחדים.</p> <p>ז. מבנים ומתקנים לתפעול האזור ולשמירתו.</p> <p>ח. שטחים לגינון.</p> <p>ט. מקלטים/מרחבים מוגנים.</p> <p>י. שירותים לחברים בעלי צרכים מיוחדים, לרבות חדרי צוות, טיפול, שמירה ומנוחה. שירותים אלה יכללו חדר מנוחה, מטבחון, שירותים ומקלחת.</p> <p>יא. מתקנים ומבנים לגידול ואילוף בעלי חיים כגון סוסים וכלבים.</p> <p>יב. סדנאות הדרכה קשורות לפעילות החקלאית ועיבוד תוצרים חקלאיים.</p> <p>יג. יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר באזור זה שימושים נוספים שאינם מנויים לעיל, על פי הצרכים של חברים בעלי צרכים מיוחדים, ובלבד שמסמך המאשר את הצורך, ומסביר את פרטי ההפעלה של המבנה יומצא לוועדה יחד עם הבקשה להיתר בניה.</p> <p>יד. מעבר תשתיות לרבות תשתית קווי מים ראשיים.</p> <p>טו. בשטח הנחיות מיוחדות, המהווה אזור חייץ אש: יותרו בו דרך שירות, מעבר תשתיות, פתרונות תמך כולל קירות וגדרות, וכן גינון אקסטנסיבי ונטיעות, בהתאם להנחיות הרשות לכיבוי אש</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>- יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת או לצמצום מפגעים ו/או מטרדים העלולים להיות כתוצאה מהשימוש. תנאי למתן היתר בניה בשימוש מבנה משק הינו קבלת חו"ד הגני"ס או מי המורשה מטעמו.</p> <p>- שימוש בחומרים מסוכנים בכפוף לתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), תשנ"ו-1996.</p> <p>- פסולת חקלאית ופסולת רעילה תטופל ותשונוע לאתרים מורשים.</p> <p>- אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים, בכפוף לסעיף 6.12 ה'.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>- מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים כמפורט לעיל.</p> <p>- מבנים לשומרים יותרו והם יפוזרו בין מבני האזור כדי להבטיח שמירה ושירות נאותים.</p> <p>- תנאי להיתר בניה: הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לפי סעיף 6.1 (2).</p>
4.7	<b>קרקע חקלאית</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. שימושים לגידולים חקלאיים בהתאם להוראות תכנית ג/21904.</p> <p>ב. מעבר תשתיות.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.7</b>
תותר הקמת בתי רשת וחממות/מנהרות בהתאם לתכנית ג/ 21904.	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<p>א. תא שטח 330, ישמש כשטח ציבורי פתוח וכאזור חייץ אש.</p> <p>ב. יותרו בו דרך שירות, מעבר תשתיות, פתרונות תמך כולל קירות, וכן גינון אקסטנסיבי ונטיעות, בהתאם להנחיות הרשות לכיבוי אש.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<p><b>א</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>היתר בנייה עבור מבנה שומר יוגש יחד עם תכנית פיתוח של כל תא השטח בו נדרשים מבנים אלה. המבנים ישתלבו בסביבתם מבחינת גובה וחומרי גמר וגישה. כמו כן יוצג היחס למבנים ולסביבה הסמוכה.</p>	
<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
<p>א. שטחים לגינון ופיתוח סביבתי.</p> <p>ב. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ג. שבילים, דרכי גישה למגרשים וחניה.</p> <p>ד. מעברי תשתיות לרבות תשתית קווי מים ראשים.</p> <p>ה. עמדות שמירה ושערים, מבני שמירה, אבטחה ומיגון.</p> <p>ו. מקלטים תת קרקעיים.</p> <p>ז. מתקנים לפנאי ונופש.</p> <p>ח. אזורי איסוף אשפה וחומרים למיחזור.</p> <p>ט. זיקת הנאה למעבר ברכב/רגלי כמסומן בתשריט מצב מוצע לטובת מגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>י. שפ"פ שבהיקף היישוב ישמש כרצועת חיץ מפני אש.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<p><b>א</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. היתר בנייה עבור מבנה שומר ו/או מקלט יוגש יחד עם תכנית פיתוח של כל תא השטח בו נדרשים מבנים אלה. המבנים ישתלבו בסביבתם מבחינת גובה וחומרי גמר וגישה. כמו כן יוצג היחס למבנים ולסביבה הסמוכה.</p> <p>2. אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים, בכפוף להוראות ס' 6.12 ה'.</p> <p>3. בשפ"פ שבהיקף היישוב יתבצע גיזום עצים וטיפול בצמחיה כדי להבטיח תפקוד השטח כחיץ מפני התפשטות אש.</p>	
<b>זיקת הנאה</b>	<b>ב</b>
בתאי שטח 335, 337 ו-339 סימון זיקת הנאה המיועדת לאפשר גישת רכב למגרשים הסמוכים.	
<b>ספורט ונופש</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
<p>א. מבנים ומתקנים לכל ענפי הספורט.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים לפנאי ונופש.</p>	



<b>4.10</b>	<b>ספורט ונופש</b>
	<p>ג. מתקנים לא מקורים להתכנסות רבת משתתפים, מפגשים, משחקים וספורט בשטח פתוח.  ד. שטחים לגינון.  ה. מחסנים ומתקנים טכניים הקשורים באופן ישיר לשימושים הנ"ל.  ו. מקלטים/מרחבים מוגנים.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>- מותר לכלול מספר שימושים במבנה אחד.  - מתקני הספורט יכולים להיות מקורים או לא מקורים.</p>
<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.  ב. ריהוט רחוב ופיתוח גנני.  ג. מעברי תשתיות לרבות תשתית קווי מים ראשיים.  ד. מבני שומר בכניסות הראשיות לקיבוץ.</p>
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.  ב. אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים, בכפוף להוראות סעיף 6.12 ה'.</p>
<b>4.12</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.  ב. ריהוט רחוב ופיתוח גנני.  ג. מעברי תשתיות לרבות תשתית קווי מים ראשיים.  ד. מבני שומר בכניסות הראשיות לקיבוץ.</p>
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.  ב. אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים, בכפוף להוראות סעיף 6.12 ה'.</p>
<b>4.13</b>	<b>שביל</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעברים ציבוריים להולכי רגל, אופניים ורכב שרות ו/או חירום. תותר גם העברת "מערכות תשתית", ריהוט רחוב ופיתוח גנני.  ב. מעברי תשתיות לרבות תשתית קווי מים ראשיים.</p>
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



<b>4.13</b>	<b>שביל</b>
	א. לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל. ב. אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים, בכפוף להוראות סעיף 6.12 ה'.
<b>4.14</b>	<b>חניון</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. חניות בין היתר לשימוש בית העלמין. ב. גינון ופיתוח סביבתי. ג. מעברי תשתיות.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.15</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. קבורה לתושבי המקום. ב. הקמת מצבות ומבני מצבות. ג. שטחים לגינון ופיתוח סביבתי לרבות רחבת הספדים ושבילים. ד. הקמת מצללות (בנוסף לשטחים המותרים). ה. הקמת סככת הספדים ומחסן הקשור לתחזוקה והפעלת המקום. ו. מבנים נילווים לבית עלמין לרבות בית טהרה, מבנה זיהוי ושירותים. ז. פתרון החניה יהיה ע"פ נספח הפיתוח לבית העלמין.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. 50% מכמות הקברים שבנספח הבינוי הקבורה תהיה רבודה ע"פי הוראות תמ"א 19 (שינוי 5), כמוצג בנספח הבינוי המחייב. ב. נספח הבינוי שבתשריט הבינוי ונוף לבית העלמין הינו מחייב. ג. בית העלמין מתוכנן ל 194 קברים (בקבורת שדה וקבורה רבודה). ד. התקופה המרבית שבה מותר להשתמש בבית העלמין לצרכי קבורה הינה ל 40 שנה ה. ביצוע בית העלמין : 1) בית העלמין יבוצע בשלבים לפי מתחמי הקבורה א' עד ה', כמסומן בנספח הבינוי המחייב. 2) מתחמי הקבורה ע"פ נספח הבינוי המחייב לבית העלמין.
<b>4.16</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ביחידות קטנות של עד 55 מ"ר ומבני עזר תומכי מגורים. ב. מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התו"ב: לבריאות, חינוך, דת, תרבות וקהילה, מנהל, וכו'. ג. שטחים לגינון. ד. מעברי תשתיות. ה. מקלטים/מרחבים מוגנים.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	- מותר לכלול מספר שימושים במבנה אחד. - תנאי להיתר בניה: הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לפי סעיף 6.1 (2).

<p align="center"><b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.16</b></p>
<p align="center"><b>מגורים ותיירות</b></p>	<p align="center"><b>4.17</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>4.17.1</p> <p>א. מגורים ושטחי שרות כמוגדר בחוק. סה"כ 20 יח"ד.          ב. 30 יחידות אירוח בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, ושטחי ניהול ותפעול נלווים.          ג. שטחים לגינון.          ד. מעברי תשתיות.          ה. מקלטים/מרחבים מוגנים.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.17.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>- מותר לכלול מספר שימושים במבנה אחד.          - תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. על תכנית הבינוי להציג את דרך מיצוי יחה"ד ויחה"א, וזכויות הבניה המותרים לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים, ולהדגים את השתלבות המבנה המוצע במרחב ותכלול את כל תא השטח או חלק ממנו לפי העניין ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.          תכנית הבינוי תפרט את המבנים המוצעים במגרש, את הממשק בין השימושים, פירוט שטחי המבנים, חלוקת משנה בהתאם לגודל מגרש מינימלי כמפורט בטבלה 5 (ככל שידרש), מרחקים בין המבנים לרבות קו בנין אפס (כמפורט בטבלה 5), מפלסים עקרוניים של המבנים, שבילים, תשתיות, חתכים והשתלבות המבנים עם השטחים הגובלים במגרש המבוקש. תכנית הבינוי תציג את מלוא מיצוי יחה"ד ויחה"א וזכויות הבניה במגרש.          - האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	
<p align="center"><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.18</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>4.18.1</p> <p>א. מבני ציבור ומתקנים המשרתים את תושבי המקום בכל תחום בהתאם לסעיף 188 לחוק התו"ב, לרבות: בריאות, חינוך, דת, קהילה, תרבות וכו'. ומכל סוג, כגון: חדר אוכל, סדנאות, ספרייה, חדרי התכנסות, חדר טלוויזיה, מכבסה, מוזיאון, מרכז אומנות ותרבות, משרדי הנהלה ותפעול וכל שימוש דומה.          ב. מעברי תשתיות לרבות תשתית קווי מים ראשים.          ג. מקלטים/מרחבים מוגנים.          ד. שטח פתוח</p> <p>1. שטחים לגינון ופיתוח סביבתי.          2. חדרי טרנספורמציה.          3. שבילים, דרכי גישה למגרשים וחניה.          4. מעברי תשתיות.          5. מתקנים לפנאי ונופש          6. אזורי איסוף אשפה.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.18.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>- מותר לכלול מספר שימושים במבנה אחד.          - תנאי להיתר בניה: הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לפי סעיף 6.1 (2).</p>	



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.18
- אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים בכפוף להוראות ס' 6.12 ה'.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א'	1 - 7,5 - 20,16 - 31,29 - 39	350	20	45 (1)	10	55 (2)	1 (3)	2.5	9	2	1	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים	306,305,309	200	2100 (6)	11700 (5)	מ"ר	65 (7)	90 (8)	4.2 (7)	10.5	3 (9)	1	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)
מגורים	308,307	250	30	60	15	65	175 (11)		10.5	3	1	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)
מגורים ותירות	313	500	25	65	15	35	30 (12)		8	2	1	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	310	500	25	65	15	35	10		8	2	1	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	215 - 217	500	5	30		35			16	3 (13)	1	3 (10)	0 (14)	3 (10)	3 (10)
ספורט ונופש	318	1000	6	20		26			12	2	1	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)
מבני משק	323 - 329	1000	4	60		64			16	2		3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)
תעשייה	319,320	5000	14 (15)	86		90			12	2	1	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)
תעשייה קלה ומלאכה	321	1000	14	86		90			10	2		3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)
מתקנים הנדסיים	406	1000	100 מ"ר	30 מ"ר		35			5	1	1	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)
בית קברות	105	(4)	160 (16)			7			4	1		3 (10)	3 (10)	3 (10)	0
שטח פרטי פתוח	331 - 343,356 - 359	(4)	(18)						3.5	1		3 (10)	3 (10)	3 (10)	0



קדמי תכנון זמין מונה הדפסה 39



תכנון זמין מונה הדפסה 39



קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי												
		עיקרי	שרות		עיקרי											
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(19)						(19)	(19)	405 - 401	קרקע חקלאית	
(19)	(19)	(19)	(19)									(20) 10	(4)	95	דרך מאושרת	
												(21) 25	(4)	69, 59	דרך מוצעת	
												(21) 25	(4)	100	הניון	



**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. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- ב. בתחום דרכים תותר בניית מבני שומר. סה"כ שטח הבנייה לא יעלה על 25 מ"ר.
- ג. שטחי המסחר המותרים בכל הייעודים בשטח הקיבוץ לא יעלה על 1000 מ"ר.
- ד. מרחק בין מבני מגורים לא יפחת מ 4 מטרים, מרחק בין מבנים אחרים, לא יפחת מ 6 מטרים.
- ה. גובה מבנה מירבי - אינו כולל את גובה גג רעפים.
- ו. קוו בניין אפס:
- ז. 1. קו בניין קידמי - יחשב כקו הגובל עם דרך.
- ז. 2. לא יתאפשר קו בניין אפס בין יעודי קרקע שונים, אלא בחלוקה פנימית למגרשים בתוך אותו יעוד.
- ז. 3. בכל מקום בו מותר קו בניין אפס, ואין הערה אחרת, קווי הבנין והמרחקים בין המגרשים ע"פי גודל מגרש מינימלי יוגדרו בתכנית הבינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית.



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

- (1) מתוכם עד 25 מ"ר לשימוש משרד בכל יח"ד.
- (2) בתאי שטח 14 ו-15 תותר 58% תכסית.
- (3) בתאי שטח 5, 8, 12, 14, 31, 39 יותרו 2 יח"ד לכל מגרש. סה"כ ביעוד מגורים א' 40 יח"ד. תנאי למתן היתר בניה אלו הצגת דרך מימוש 2 יח"ד וזכויות הבניה המותרים במגרש.
- (4) לפי תשריט.
- (5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מתוכם עד 25 מ"ר לשימוש משרד בכל יח"ד.
- (6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שטחי שירות כמוגדר בתקנות, כגון, שטחים משותפים, חדרי מדרגות וחדרי יציאה לגג, מחסנים משותפים, מרחבים מוגנים, מחסנים וחניות.

(7) מתאי השטח הכלליים, לפני חלוקה למגרשים בתוכנית בינוי.

(8) בתא שטח 305 - 60 יח"ד, בתא שטח 306 - 14 יח"ד ובתא שטח 309 - 16 יח"ד. במסגרת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית יותר ניוד יח"ד בין תאי השטח.

(9) הערך מתיחס למקסימום.

(10) או 0 מ' בכפוף לאישור תכנית בינוי ליעוד שתאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיף 6.1.

(11) בתא שטח 307 - 95 יח"ד ובתא שטח 308 - 80 יח"ד. במסגרת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית יותר ניוד יח"ד בין תאי השטח.

(12) בנוסף, יותרו עד 20 יח"ד בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

(13) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: הערך מתיחס למקסימום.

(14) לתא שטח 215 קו בניין אחורי 0 מ' מתייחס לדרכים בתא שטח 56 ו-82.

(15) בנוסף, יותרו שטחים לחממות, המשמשות כשטח נלווה ליצור תעשיה, בשטח של 10,000 מ"ר.

(16) הערך מתיחס למ"ר, הערה: הערך מתיחס למ"ר מקסימום.

(17) מבנה טהרה 25 מ"ר, מבנה זיהוי 15 מ"ר, סככת הספדים 70 מ"ר, מחסן 15 מ"ר, שרותים 35 מ"ר.

(18) מבני שומר בשטח כולל של עד 25 מ"ר בכל שטחי היעוד יחד. בכל תא שטח תותר חדר טרנספורמציה שלא יעלה על 30 מ"ר.

(19) בכפוף להוראות תכנית ג/ 21904.

(20) הערך מתיחס למ"ר, הערה: בניית מבני שומר. סה"כ שטח הבנייה לא יעלה על 10 מ"ר.

(21) הערך מתיחס למ"ר, הערה: בניית מבני שומר. סה"כ שטח הבנייה לא יעלה על 25 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 6. הוראות נוספות

6.1

## בינוי ו/או פיתוח

(1) הוראות בינוי למגורים:

א. גובה מבנים:

- יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר.

- בגגות רעפים לא יותקנו קולטי שמש, בכלל זה גם ליצירת חשמל, אלא בצמוד לגג הרעפים.

דודי שמש יותקנו מתחת לגג הרעפים או ישולבו בעיצוב האדריכלי של הגג.

- תותר בנייה של גדרות, קירות תמך ומסלעות בהסכמת הקיבוץ/ישוב בגבול המגרש (בתחום המגרש) ובתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש.

ב. קווי בנין

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

- פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים למעט במקרים המוגדרים בסעיף "פתחים מותרים".

- במקרים בהם הבניה הינה לפי קווי הבנין המוגדרים בטבלה 5, יותרו פתחים לכיוון שטחים פרטיים או ציבוריים פתוחים או דרכים או שבילים.

- קו בניין 0.0 מ' או מעבר מינימלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר, הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל (קו בניין 0.0 מ') או לפחות 0.8 מ' מגבול המגרש כדי לאפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מ'.

- גמר נאה כלפי חוץ: מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים.

- מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

- קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. חזות מבנים ופיתוח מגרשי מגורים:

בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בקני"מ לא קטן מ-1:250: הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, מערכות תשתית, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז.

(2) הוראות בינוי לכל היעודים למעט מגורים, מגורים א' ומגורים ותיירות:

תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. על תכנית הבינוי להדגים את השתלבות המבנה המוצע במרחב ותכלול את כל תא השטח או חלק ממנו עפ"י השינוי המוצע ביחס לתכנית בינוי המאושרת ככל שקיימת, לרבות התאמה והתחברות נאותה לתכנון המאושר ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>(3) הוראות לכל הייעודים:</p> <p>א. קירות תומכים ומסלעות:</p> <p>תכנון וביצוע של מסלעות וקירות תומכים יכללו אמצעים למזר פגיעה נופית לרבות שילוב נטיעות וצמחייה. מסלעה תותר עד הפרש גובה של 2 מטרים, מעבר לגובה זה, יש ליצר טרסה אופקית ברוחב של לפחות 1 מטר לגינון (בכל 2 מטר גובה).</p> <p>ב. עיצוב ושילוב חניה בתחום דרכים, דרכים משולבות ומגרשים:</p> <p>החניה תתוכנן כך שלא יראו משטחי חניה גדולים, וזאת ע"י שילוב החניה בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון.</p> <p>ג. נוף: כל תכנון ופיתוח בתחום הציבורי ילווה ע"י אדריכל נוף.</p>
6.2	חניה
	<p>פתרון החניה יתבסס על נספח התנועה, המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>הנחיות לאזורי חניה ביעוד מגורים יהיו ע"פ שלושת האזורים הבאים:</p> <p>אזור מגורים א':</p> <p>חניה באזור מגורים א', תהיה בתחום המגרש אלא אם יאושר אחרת בתוכנית בינוי. בתאי שטח 31 ו-32 תותר חניה למגרשים בתחום השפ"פ, מחוץ לתחום המגרש.</p> <p>אזור מגורים, בתאי שטח 305, 306, 309:</p> <p>במגרשים 305, 306, 309 - תותר חניה בתחומי המגרשים וגם חניות מרוכזות/קולקטיביות, ע"פ פ"פ:</p> <p>תוכנית הבינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית. תקן החניה באזור זה יחושב:</p> <p>1- מקומות חניה ליחיד עד 90 מ"ר</p> <p>1.3 - מקומות חניה ליחיד בין 90 מ"ר ל 120 מ"ר</p> <p>2 - מקומות חניה ליחיד מעל 120 מ"ר</p> <p>לשימושים הנוספים המותרים במגרשי המגורים (ככל שימומשו), פתרון החניה יהיה ע"פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ביתר הייעודים, לרבות אזור מגורים, בתאי שטח למגורים 307, 308:</p> <p>פתרון החניה יבוסס על עירוב שימושים ויהיה בהתאם לנספח התנועה שיוגדר כנספח מנחה לעניין זה.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>עודפי חפירה ופסולת בנין:</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>



<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>



<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</li> <li>2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.</li> <li>3. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה.</li> <li>4. המתקנים ימוקמו בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה.</li> <li>5. יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור.</li> <li>6. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם לכל דין. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.</li> <li>7. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</li> <li>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</li> <li>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</li> <li>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</li> <li>8. תנאי למתן היתר בניה בייעודים תעשייה, תעשייה ומלאכה ומבנה משק הינו קבלת חו"ד הגנ"ס או מי המורשה מטעמה לבקשה.</li> </ol> </li> </ol>



<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש</p>



חשמל	6.5																								
<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                      ב. תחנות השנאה :                      1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.                      2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.                      3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.                      ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל                      לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table border="1" data-bbox="311 660 1252 1220"> <thead> <tr> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן (מ')</th> <th>מציר הקו (מ')</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.                      לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן (מ')	מציר הקו (מ')	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5	כבלי חשמל מתח גבוה	3	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	ארון רשת	1	שנאי על עמוד	3	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן (מ')	מציר הקו (מ')																								
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3																								
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2																								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5																								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2																								
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35																								
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5																								
כבלי חשמל מתח גבוה	3																								
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																								
ארון רשת	1																								
שנאי על עמוד	3																								
<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>																								
מים :																									



<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור מהנדס הוועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית לפי העניין.</p> <p align="right">ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p align="right">ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו המים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגוונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p align="right">הנחיות לתכנון וביצוע :</p> <p>1. באזורי בינוי, חניות וכבישים ימוקמו מתקני החדרה כמו בורות חלחול, אשר יאפשרו אצירה והשהייה של הנגר העילי הקבוע בנספח הניקוז.</p> <p>2. לאורך הדרכים המרכזיות בישוב תותקן לפי הצורך ובהתאם לתרשים ניקוז הדרכים, מערכת ניקוז תת קרקעית אשר תקלוט את מי הנגר העיליים ותאסוף אותם לנקודות מוצא מחוץ לאזור הבינוי, לכיוון שטחים פתוחים על פי הקבוע בנספח הניקוז.</p> <p>3. מרזבי הדירות יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין הדירות. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p>	
<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>העצים המסומנים בנספח העצים מיועדים לשימור. במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, לשנות סיווג של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגם של יותר מ 10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, על מנת להבטיח שלא תהא חריגה מן</p>	



	<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.9</p>
	<p>המגבלה). החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות. על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות.</p>	
	<p><b>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p>6.10</p>
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
	<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p>	<p>6.11</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<p><b>6.12 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית לפי העניין. ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. שמירה על תשתיות מים: אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית ובתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכנית ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית. ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית לפי העניין.</p>	<p>6.12</p>
	<p><b>6.13 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.13</p>
	<p>קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	<p><b>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.14</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. ב. תנאי להיתר בניה אישור תשריט חלוקה ו/או תוכנית איחוד וחלוקה כחוק ורישום בהתאם לחוק.</p>	



## 6.14

## תנאים למתן היתרי בניה

ג. מתן היתר בנייה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב לגמר הבנייה.

ד. בתאי שטח בהם ימצאו שמורות יער, תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור שר החקלאות לעניין שמורות יער.

ה. תנאי להיתרי בניה בכל שטח התכנית ביצוע כל מעבירי המים המוצעים בתכנית הניקוז כוללה שדרוגים.

ו. תנאי לאכלוס באזורים שאינם מפותחים (תאי שטח: 305, 306, 309, 215, 313, 321, 326) יהיה אישור רשות הניקוז לביצוע בפועל של מתקני שימור הנגר בתחום התכנית, כאמור בנספח הניקוז, כולל בורות חילחול וסכרונים וביצוע תכנית הניקוז ליישוב.

## 6.15

## חומרי חפירה ומילוי

חציבה ומילוי

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ב. בהעדר איזון:

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

עודפי עפר במגרשים - תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה צרוף מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר באם קיימים. מתן טופס אכלוס מהועדה המקומית מותנה בהצגת אישור ממהנדס המועצה על קליטת עודפי עפר באם קיימים בתחום התכנית או לחילופין קבלה של קליטת עודפי עפר ממקום שפיכה מאושר.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

## 6.16

## מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו. כל תוספת תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

## 6.17

## היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.18</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
ניתן להפקיע שטחי ציבור ככל שלא יוחזרו כדין.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות ניקוז - אישור תוכנית בינוי, בתא שטח שאינו מבונה	הטמעת נספח הניקוז בנספח הבינוי
2	עבודות ניקוז - במסגרת מתן היתר לעבודות פיתוח או עפר	תכנון עבודות הניקוז, בהתאם לנספח הניקוז - וקבלת חו"ד רשות ניקוז לתכנון המוצע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39