

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0422089

קיבוץ גלעד ג/23539



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
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

גלעד הינו ישוב כפרי המקיים אורח חיים קיבוצי מסורתי המושתת על מגורים, שטחי ציבור וקהילה לצד תעסוקה, חקלאות, משק ותעשייה כבסיס כלכלי ותעסוקתי לחברי הקיבוץ. התכנית מסתמכת על הסיכום שהתקבל עם אישור "תכנית האב לישוב"

להלן עיקרי יעדי התכנית:

- הסדרת אזור המגורים הקיים, חלוקתו ל"מתחמים" המאפשרים בהמשך, הכנת תשריטי חלוקה למגרשי מגורים בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב, אם וכאשר יוחלט על כך.
- הוספת יחידות דיור בשכונה חדשה, צמודת דופן לישוב וממערב לו, כחלק מגידולו הטבעי של הישוב ובהתאם ליעד הגידול הדמוגרפי המתאפשר מכוח תמ"א 1/35.
- הסדרת מערכת הדרכים, השבילים והחניות בראייה עתידית.
- הגדרת אזורים למבנים ומוסדות הציבור והשטחים הפתוחים, לרבות שטחי ספורט ונופש באופן שיינתן מענה לגודל האוכלוסייה העתידית בהתאם לצפי הגידול הדמוגרפי.
- הרחבת אזור התעסוקה הקיים ובכלל זה אזורי התעשייה, המלאכה ומבני המשק, בהתאם לפעילויות קיימות ובראייה אזורית. הגדלת אזור מבני המשק להסדרת שימושים קיימים וכדי לאפשר העתקת הרפת הקיימת בעתיד, ופינוי מיקומה הנוכחי לטובת שכ' מגורים עתידית.
- התכנית מיעדת שטח לפיתוח תיירותי כחלק מהמגמות לפיתוח תיירות פנים המוגדרות בתכנית "פארק רמות מנשה" ובתכנית המרחב הביוספרי.

התכנית מציעה התרחבות הישוב מערבה, בצמידות דופן וברציפות לרקמת הישוב הקיים, על פני קידום התרחבות דרומית, התואמת את שטח האיתור להתרחבות הישוב, כפי שסומן במסגרת תכנית מס' ג/12635 - "פארק רמות מנשה" המאושרת.

הצרחת שטחי המרחב הביוספרי באופן זה, תצמצם את שטח ההפרה הנופית ותבטיח קשר נכון יותר ללא חייץ משקי בין אזורי המגורים.

לצורך מימוש ההתרחבות הישוב במתווה לעיל, תואמה עם רשויות וגופי התכנון הרלוונטיים גריעת שטח יער נטע אדם מוצע עפ"י תמ"א 22 ממערב לישוב, והשבתו ביעוד יער במסגרת תכנית מס' 254-0433490 "שמורת יער ויער נחל בתות תנינים רז" אשר ביוזמת הקק"ל, הרטי"ג והמועצה האזורית מגידו.

להלן התפלגות יחידות הדיור באזורי המגורים:

- מגורי חברי הקיבוץ בשטח המחנה הקיים - 177 יח"ד.
- הרחבה מוצעת למגורים (בשלוחה המערבית) - 108 יח"ד
- סה"כ 285 יח"ד מתוך 400 יח"ד המתאפשרות מכוח תמ"א 1/35.
- בנוסף, בתחום "המחנה" קיימות 100 יחידות דיור קטנות (בשטח מירבי של 55 מ"ר) אשר אינן נספרות במניין יחידות (בהתאם להנחיות מנהל התכנון).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 23539/ג קיבוץ גלעד

מספר התכנית 254-0422089

שטח התכנית 1.2 673.350 דונם

סוג התכנית 1.4 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	207443
קואורדינאטה Y	718059

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ גלעד, אזור רמות מנשה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: אבן יצחק (גלעד)

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבן יצחק (גלעד)			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12371	מוסדר	חלק	5-7, 9-15, 17	3-4, 8, 16
12373	מוסדר	חלק		5, 9, 12, 14-15, 17, 23, 26-28, 30, 32-34
12376	מוסדר	חלק		2, 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

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19. הוראות תכנית תמא/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/19
19/12/1995	980	4363	גריעת קטע באזור "יער נטע אדם קיים" יק-25 יק-31 וכן "יער קטע אדם מוצע" ימ-24	אישור ע"פ תמ"א	תמא/22
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/11. ג. הוראות תכנית תמא/3/11/3 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3/11/ג
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/5
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
10/05/2006	3160	5526	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13296 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/13296
08/01/2008	1342	5759	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/15567 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/15567
25/08/1983	2785	2954	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4259 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/4259



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12635	החלפה	קביעת השטח ממערב לשוב לפיתוח עתידי	5657	2565	30/04/2007
ג/ 2999	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2999 ממשיכות לחול.	2615	1346	27/03/1980
ג/ 359	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 359 ממשיכות לחול.	1044	153	24/10/1963



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שוהם בן ארי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		שוהם בן ארי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		שוהם בן ארי		1	1: 1750	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 58 17/12/2018	שוהם בן ארי	05/12/2018	1	1: 1500	רקע	מצב מאושר
לא	פרשה טכנית	14: 11 16/11/2020	אור שאלתיאלי	01/09/2019	17		מנחה	ביוב
לא	תנוחת ביוב מוצעת	14: 08 16/11/2020	אור שאלתיאלי	30/09/2020	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	תכנית כללית	14: 03 16/11/2020	אור שאלתיאלי	02/10/2020	2	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית	13: 51 03/10/2019	אור שאלתיאלי	01/10/2019	11		מנחה	מים
לא	תנוחת מים מוצעת	13: 52 03/10/2019	אור שאלתיאלי	26/09/2019		1: 1000	מנחה	מים
לא		11: 21 18/12/2018	רן וייסמן	05/12/2018	48		מנחה	ניקוז
לא		11: 21 18/12/2018	רן וייסמן	05/12/2018		1: 2000	מנחה	ניקוז
לא		09: 10 22/11/2020	מיכאל שמיס	03/11/2020		1: 1250	מנחה	תנועה
לא		09: 02 22/11/2020	נגה כרמל	01/11/2020	83		מנחה	סביבה ונוף
לא	סימון עצים בוגרים ברקע מצב מאושר	09: 30 29/01/2019	נגה כרמל	18/12/2018	1	1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סימון עצים בוגרים ברקע מצב מוצע	17: 34 24/01/2019	נגה כרמל	18/12/2018	2	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת עצים וסיווגם	17: 34 24/01/2019	נגה כרמל	18/12/2018	58		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	אזור שכונת המגורים המערבית	09: 28 22/11/2020	שוהם בן ארי	05/11/2020	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	אזור תעשייה	16: 53 24/01/2019	שוהם בן ארי	19/12/2018	2	1: 750	מנחה	בינוי
לא	אזור רפת	08: 52 31/01/2019	שוהם בן ארי	19/12/2018	3	1: 750	מנחה	בינוי
לא		12: 11 07/10/2019	ניצה פומרנץ זרביב	01/10/2019	69		מנחה	תיעוד ושימור

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, יזרעאלים		הועדה המקומית לתכנון ובניה - יזרעאלים		(1)		04-6429665	04-6425071	Sharon@eyz.org.il
	אחר			קיבוץ גלעד	אבן יצחק (גלעד)	(2)		04-9898611	04-9898798	galoffice@galed.biz

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 90000 עפולה 1812003.

(2) כתובת: קיבוץ גלעד, 1924000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ גלעד	אבן יצחק (גלעד)	(1)		04-9898611	04-9898798	galoffice@galed.biz

(1) כתובת: קיבוץ גלעד, 1924000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שוהם בן ארי	4263443	א.ב. מתכננים בע"מ - שלוחת עמק הירדן	.	(1)	73	04-6751960		Shoham@abt.co.il
אדריכלית	מתכנן	רוני צ. דוקטורי	3621979	א.ב. מתכננים בע"מ - שלוחת עמק הירדן	.	(1)	73	04-6751960		izrael@abt.co.il
מודד	מודד	יהודה אריה	692	צוריאל מודדים מוסמכים- מהנדסים יועצים בע"מ	עפולה	הבנים	15	04-6527412	04-6528388	Zuri10@bezeqint.net
ניקוז, מים וביוב	יועץ תשתיות	רן וייסמן	124062	פלגי מים בע"מ	.	(2)		04-9893231	04-9893502	P_maim@palgey-maim.co.il
מהנדס אזרחי - מדור הסביבה	יועץ תשתיות	אור שאלתיאלי	30788191	פלגי מים בע"מ	.	(2)		04-9893231		Or@palgey-maim.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נגה כרמל	3518672	נגה כרמל	קרית טבעון	הבוניים	24	04-9831019	04-9931722	noga_carmel@012.net.il
שימור	יועץ	ניצה פומרנץ זרביב	20781281	קיבוץ חניתה	חניתה	(3)		04-9859479		Nitza@hanita.org.il
תנועה	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	מיכאל שמיס	נוף הגליל	לולב	8	04-6470982	04-6576425	mshamis@bezeqint.net

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן 1513200.

(2) כתובת: מוא"ז מגידו, ד.ג. מגידו, עפולה 1812000.

(3) כתובת: קיבוץ חניתה 2288500.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

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

תכנון מחדש של שטח "המחנה", הוספת יח"ד דיור ושטחי תעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדרת מתחמי מגורים, הוראות המאפשרות חלוקתם בעתיד וקביעת אזורים ליחידות דיור קטנות
- ב. הרחבת אזור המגורים
- ג. הוספת 23 יח"ד ליישוב כפרי הכולל 262 יח"ד מאושרות מתוך 400 יח"ד המותרות לפי תמ"א 35/1
- ד. הגדרה והרחבת אזורי התעסוקה, התעשייה והתיירות
- ה. קביעת שטחי ומבני הציבור, התאמתם לגודל האוכלוסייה המתוכנן
- ו. התוויית מערכות תשתית, תנועה וחניה, ביוב, מים וניקוז
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	220 - 201, 113 - 101
תעסוקה	921, 911
תעשייה	904 - 901
תעשייה קלה ומלאכה	912
מתקנים הנדסיים	753 - 751
מבני משק	305 - 301
מבנים ומוסדות ציבור	405 - 401
תיירות	960
שטחים פתוחים	656 - 651
קרקע חקלאית	666 - 663, 661
שטח ציבורי פתוח	506
שטח פרטי פתוח	525 - 507, 505
ספורט ונופש	453 - 451
יער	650
דרך מאושרת	837 - 821
דרך מוצעת	735 - 701
שביל	615 - 601
חניון	874 - 851
שטח לתכנון בעתיד	190
בית קברות	951
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	436 - 431

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	404
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	219, 210, 203
בלוק מבנה לשימור	ספורט ונופש	453
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	522
גבול מגבלות בניה	בית קברות	951
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	837, 836
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	734
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	751
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	190
גבול מתחם	דרך מאושרת	830, 829
גבול מתחם	דרך מוצעת	719, 711 - 709
גבול מתחם	חניון	874 - 864, 852
גבול מתחם	מגורים א'	220 - 201, 113 - 101
גבול מתחם	שביל	615, 613, 612, 608, 607, 605 - 602
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	518, 509, 507, 505

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	506
גבול מתחם	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	432
דרך / מסילה לביטול	שטח לתכנון בעתיד	190
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	821, 822, 824 - 829, 831, 832, 834
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	710, 713, 725
דרך / מסילה לביטול	חניון	851, 854 - 858, 859, 862, 864
דרך / מסילה לביטול	יער	650
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	301, 305
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401, 403 - 405
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	103, 201, 204, 207, 208, 210, 211, 215 - 220
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	452, 453
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	663 - 665
דרך / מסילה לביטול	שביל	602, 603, 605 - 607, 609, 612, 613
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	507, 508, 518 - 523
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	506
דרך / מסילה לביטול	תיירות	960
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	911, 921
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	431 - 436
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	902
הנחיות מיוחדות	שטח לתכנון בעתיד	190
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	709, 711
הנחיות מיוחדות	מבני משק	303
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	215 - 220
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	453
הנחיות מיוחדות	שביל	603
הנחיות מיוחדות	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	432
הנחיות מיוחדות	תעשייה	903, 904
מבנה להריסה 2	שטח לתכנון בעתיד	190
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	821, 834
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	707, 709, 712 - 714, 717, 729
מבנה להריסה 2	חניון	851, 852, 858, 860, 861
מבנה להריסה 2	יער	650
מבנה להריסה 2	מגורים א'	205, 208, 211
מבנה להריסה 2	ספורט ונופש	451
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	525
מבנה להריסה 2	תעשייה	903
ציר	דרך מאושרת	821
ציר	דרך מוצעת	712
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	821, 824, 834
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	711, 712, 717, 731 - 733
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	854

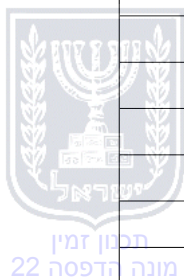
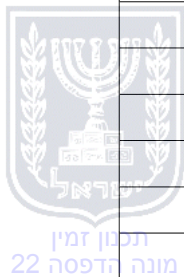
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	304 - 301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	211
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	752
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	610
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	525
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	655, 652, 651
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	921, 911
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה	904 - 901
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה קלה ומלאכה	912
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	522
תחום השפעה	דרך מאושרת	837, 830, 821
תחום השפעה	דרך מוצעת	733
תחום השפעה	שטחים פתוחים	653, 651
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	710
תיחום מתוכנית קודמת	חניון	872, 870
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים א'	111, 109, 108
תיחום מתוכנית קודמת	שביל	614, 613
תיחום מתוכנית קודמת	שטח פרטי פתוח	505
תיחום מתוכנית קודמת	שטחים פתוחים	654

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
21.14	142,345	אזור חקלאי
16.76	112,850	אזור מבני משק
23.81	160,330	אזור מגורים
1.85	12,480	אזור ספורט
0.93	6,290	אזור תעשיה/מלאכה
0.68	4,600	בית עלמין
1.10	7,370	דרך גישה
3.52	23,700	דרך מוצעת/חדשה
2.69	18,140	דרך משולבת-פרטית
1.18	7,950	דרך פארק מוצעת
1.08	7,295	דרך קיימת ו/או מאושרת
13.91	93,635	יער
2.70	18,205	כביש ארצי או אזורי/דרך קיימת/מאושרת
2.04	13,740	מתקני ביוב
0.10	650	מתקני מקורות
2.18	14,690	שטח למבני ציבור
0.27	1,820	שטח פרטי פתוח
4.05	27,260	תעשיה
100	673,350	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.30	55,921.37	שטח לתכנון בעתיד
0.68	4,602.95	בית קברות
9.64	64,933.56	דרך מאושרת
5.23	35,229.13	דרך מוצעת
2.57	17,319.2	חניון
3.45	23,226.89	יער
13.77	92,694.62	מבני משק
2.85	19,189.65	מבנים ומוסדות ציבור
24.52	165,074.93	מגורים א'
2.27	15,289.59	מתקנים הנדסיים
2.62	17,670.4	ספורט ונופש
3.25	21,882.5	קרקע חקלאית
2.12	14,288.06	שביל
2.63	17,701.36	שטח פרטי פתוח
0.46	3,086.98	שטח ציבורי פתוח
4.71	31,733.62	שטחים פתוחים
2.41	16,203.12	תיירות
0.75	5,042.17	תעסוקה
1.58	10,647.61	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5.52	37,187.62	תעשיה
0.66	4,424.77	תעשיה קלה ומלאכה
100	673,350.12	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מתחמים מס' 9-1 כוללים את אזור המגורים הקיים. במתחמים אלה יותרו מגורים במבנה חד, דו או רב-משפחתיים.</p> <p>מתחמים מס' 10-13 מיועדים ליח"ד קטנות במבנים קיימים בלבד, ששטח אינו עולה על 55 מ"ר, כדיור זמני לצורכי הקיבוץ. במתחמים אלו יחולו הנחיות מיוחדות לפיהן יחידות הדיור הקטנות אינן ניתנות לשיוך.</p> <p>מתחמים 21-26 כוללים את אזור הרחבת שטח המגורים מערבה במתחמים אלה יותרו מגורים במבנה חד, דו או רב-משפחתיים.</p> <p>בשטח יעוד המגורים יותר ביצוע עבודות פיתוח, תיעול, תימוך, גינון ונטיעות, העברת קווי תשתיות כגון: ניקוז, מים, ביוב תקשורת, תאורה, גז וחשמל לרבות הצבת מתקני טרנספורמציה, מערכת חימום מים מרכזית, ארונות תקשורת. תותר התווית דרכים, שבילים, מדרכות וחניות, הצבת מרכזי מיחזור אשפה ואיסוף גזם, מתקני גן ושעשועים, מתקני חצר והצללה ומחסנים ביתיים.</p> <p>ביחידת המגורים, למעט ביח"ד קטנה, יותר משרד או סדנה או קליניקה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היתרי בניה למבנים חדשים ו/או עבודות פיתוח קרקע ו/או תשתיות יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לשטח המתחם הרלוונטי, לאישור הוועדה המקומית לתו"ב. אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב ובינוי בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית</p> <p>ג תשתיות</p> <p>התווייה וביצוע תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תהיה לאורך עורקי תנועה ו/או שבילי ההליכה או לאורך גבולות השטחים הציבוריים הפתוחים ו/או בגבולות המתחמים. בתכנון וביצוע תשתיות חדשות יש להימנע מפגיעה במערכות ובצמחייה קיימת. כל התשתיות החדשות תהיינה תת-קרקעיות. תכנית התשתיות הציבוריות תתוכנן בד בבד עם מערכת ההשקיה ותציג מרווחים פנויים עבור גינון ונטיעת עצים, שיחים וצמחי כיסוי.</p>
4.2	<p>שטח לתכנון בעתיד</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים ייקבעו בתכנית מפורטת עתידית.</p> <p>כל עוד לא נקבעו השימושים וההוראות למתחם מס' 30 או לחלק ממנו, תותר הפעילות המשקית הקיימת, ויותר כל השימושים בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. מתקנים ומבנים לגידול בע"ח, מכון חליבה, מכוורת ומכון רדייה, מבני עזר כגון מחסנים,</p>



<p>שטח לתכנון בעתיד</p>	<p>4.2</p>
<p>סככות מכלי תערוכות אשר יידרשו לצורך גידל בעלי החיים. המרחק בין ריכוזים של בעלי חיים למגורים ייקבע לפי הנחיות משרד החקלאות. יותרו מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה ומוסך כללים חקלאיים. כמו כן, יותרו דרכי גישה, שבילים חניות ומתקנים הנדסיים. ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשנייה. ג. תותר חלוקה למגרשים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א תנאים למתן היתרי בניה סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות כל עוד לא נקבעו השימושים וההוראות למתחם מס' 30 או לחלק ממנו, יחולו התנאים למתן היתר בהתאם למפורט להלן: תנאי למתן היתר בניה באזור המשקי יהיה הכנת תכנית בינוי לאזור המבנה או המבנים נשוא הבקשה להיתר, עפ"י דרישות הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול הוראות בדבר סוג חומרי הגמר, מניעת זיהום מים ואוויר, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי תנועה, רעש, ריח, סכנת שריפות וכו'. התכנית תפרט פתרונות ניקוז ביוב וגיבון. תנאי לקבלת היתר בניה באזור המשקי יהיה קבלת אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>תעסוקה</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>אזור המשמש לתעסוקה ויזמויות למשרדים ועסקים, לרבות מבני עזר, מתקנים טכניים ומתקני תשתיות הדרושים לקיומה התקין והרצוף. בשטח יותרו פעילויות מלאכה קיימות לרבות: מוסך, מסגריה, חשמליה, נגריה וכן משרדים ומחסנים. בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, תימוך, גידור, גיבון ונטיעות, התווית דרכים, חניות, שבילים ומדרכות, רחבות, משטחי הטענה ופריקה, העברת תשתיות: ניקוז, מים, ביוב, תאורה, תקשורת וחשמל. ביעוד זה יותרו שימושים מסחריים בכפוף לקבוע בטבלת זכויות הבניה להוראות תכנית זו. לא תותר תחנת תדלוק בתחום יעוד קרקע זה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח היתרי בניה למבנים חדשים ו/או עבודות פיתוח קרקע ו/או תשתיות, באזור זה או בקטעים ממנו, יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לשטח לאזור הרלוונטי, לאישור הוועדה המקומית לת"ב. אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>ב איכות הסביבה א. יישמר אזור חייץ בין אזור התעסוקה לאזור המגורים ו/או מבני הציבור באמצעות שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה מגוננים הכוללים רצועת עצים ושיחים בשוליהם להפרדה עם שימושי הקרקע הגובלים (גדר חיה). ב. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן התחייב הגנה אקוסטית.</p>	

4.3	תעסוקה
4.4	תעשייה
4.4.1	שימושים
	<p>מיועד למבני תעשייה, לרבות מבני עזר, מתקנים טכניים ומתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית ובכלל זאת, אחסנתם של חומרי גלם הנחוצים לצורכי התעשייה. בשטח התעשייה יותרו מבני מערכי ייצור, משרדים, מחסנים, אולמות תצוגה, תחנת תדלוק לצריכה עצמית (בכפוף להוראות תמ"א 18 על תיקוניה) ובלבד שאספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. ובלבד שלא יותר להקים בתחנת התדלוק מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומיכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.</p> <p>ביעוד התעשייה יותרו דרכים, רחבות וחניות. יותר גידור, העברת תשתיות, פיתוח קרקע, תימוך, תיעול, גינון ונטיעות. שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>באזור זה לא יותרו השימושים הבאים:</p> <p>בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הגשת בקשה להיתר לבניה חדשה ו/או עבודות פיתוח ותשתיות באזור זה או קטעים ממנו תעשה עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית לתו"ב. אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>תכנית הבינוי תהווה מסגרת למתן היתרי בניה. בתכנית הבינוי ייקבע מיקום המבנים בהתאם לתפקודם, וכן יצוינו חומרי הגמר, יסומנו דרכים, שבילים, חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, מפלסי פיתוח, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי. פרטים אופייניים וכן מערכות התשתית. תכנית הבינוי תציג פתרונות הסתרה וטיפול נופי לאזור גבול הפיתוח ובאזורים בהם נדרש חיץ חזותי מהשימושים הגובלים.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים הגנת הסביבה ובריאות. אזור התעשייה המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או הקיימים. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי הייצור שיתרחשו בו.</p> <p>ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר מקיר מבנה.</p> <p>ד. יישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לאזור המגורים ו/או מבני הציבור באמצעות שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה מגוננים הכוללים רצועת עצים ושיחים בשוליהם להפרדה עם שימושי הקרקע הגובלים (גדר חיה).</p> <p>ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.</p> <p>הכשרת/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך הייצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות</p>



4.4	תעשיה
	המשרד להגנת הסביבה.
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד.</p> <p>2. זיהום אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה.</p> <p>3. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>4. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, או בכל תקנה ותבוא במקומה.</p> <p>5. שפכים: לא יותרו מפעלים חדשים או הרחבה של מפעלים קיימים המייצרים שפכים תעשייתיים למעט מפעלים/עסקים קטנים למזון שהטיפול היחיד הנדרש לשפכים שלהם הינו מפריד שמנים. לא יותר שימוש במלח או תמלחות או פליטה שלהם עקב תהליך הייצור.</p> <p>6. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, או בכל חוק שיבוא במקומו, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או לא יחרוג מתחום העסק.</p> <p>7. אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p>
ד	<p>עתיקות</p> <p>בתא שטח מספר 903, בשטח המסומן בתיחום אתר עתיקות הכולל הנחיות מיוחדות, יחולו הנחיות מיוחדות לפיהן, כל שימוש בקרקע ובכלל זאת, פיתוח ו/ או כיסויי הקרקע, ביצוע תשתיות וטיפול כלשהו- יעשה תוך תיאום ואישור מראש של רשות העתיקות.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה, אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה לתחנת תדלוק יהיה עמידה בהוראות תמ"א 18 על שינוייה. בבקשה להיתר בניה לתחנת התדלוק יסומנו רדיוסי מרחקי הבטיחות ממתקני תחנת התדלוק הנמצאים בסמיכות למגורים ו/או שימושים לצורכי ציבור.</p>
4.5	תעשיה קלה ומלאכה
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>אזור המשמש למבני תעשיה קלה ומלאכה, לרבות מבני עזר, מתקנים טכניים ומתקני תשתיות הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית.</p> <p>יותרו בתי מלאכה כגון מוסך, מסגריה, חשמליה, נגריה וכו', משרדים, מחסנים, חנות מפעל, אמצעי מיגון, אחסנה ואיגום כלים חקלאיים.</p> <p>בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, תימוך, גידור, גינון ונטיעות, התווית חניות שבילים ומדרכות, רחבות, משטחי הטענה ופריקה, העברת תשתיות: ניקוז, מים, ביוב, תאורה, תקשורת וחשמל. תותר תחנת תדלוק לצריכה עצמית (בכפוף להוראות תמ"א 18 על תיקוניה) ובלבד שאספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. ובלבד שלא יותר להקים בתחנת התדלוק מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומיכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.</p> <p>תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בהתאם להנחיות מוסדות התכנון בנדון.</p>



4.5	תעשיה קלה ומלאכה
	<p>ביעוד זה יותרו שימושים מסחריים בכפוף לקבוע בטבלת זכויות הבניה להוראות תכנית זו.</p> <p>ביעוד קרקע זה לא יותרו השימושים הבאים :</p> <p>משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, יצור של חומרי נפץ.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היתרי בניה למבנים חדשים ו/או עבודות פיתוח קרקע ו/או תשתיות, באזור זה או בקטעים ממנו, יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לשטח לאזור הרלוונטי, לאישור הוועדה המקומית לתו"ב. אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. יישמר אזור חייץ בין אזור התעסוקה לאזור המגורים ו/או מבני הציבור באמצעות שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה מגוננים הכוללים רצועת עצים ושיחים בשוליהם להפרדה עם שימושי הקרקע הגובלים (גדר חיה).</p> <p>ב. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. המרחק בין מבני התעשיה הקלה והמלאכה ומבני מגורים וציבור יקבע ע"פ סוג ואופי הפעילות המתוכננת ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגורם למפגעים סביבתיים ביעוד קרקע זה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לתחנת תדלוק יהיה עמידה בהוראות תמ"א 18 על שינוייה. בבקשה להיתר בניה לתחנת התדלוק יסומנו רדיוסי מרחקי הבטיחות ממתקני תחנת התדלוק הנמצאים בסמיכות למגורים ו/או שימושים לצורכי ציבור.</p>
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	<p>שטח המיועד להצבתם או הקמתם של מתקנים הנדסיים כהגדרתם בחוק וכל הדרוש לצורך הפעלתם.</p> <p>בשטח זה יותר להקים ולהציב מתקני חשמל, טרנספורמציה ותקשורת, גז, מים, ביוב, תחנות שאיבה, סניקה וכו'. בשטח זה תותר העברת קווי תשתיות וכן התווית דרכים ושבילים, ביצוע עבודות פיתוח, תיעול, תימוד, גידור, גינון ונטיעות.</p> <p>שימוש אחר בשטח ובמבנה בתחום תא שטח מס' 753, שלא למטרת מתקן שאיבה לביוב, יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. היתר בנייה למבני תשתיות חדשים, יינתן באישור הוועדה המקומית לתו"ב והגופים המוסמכים לכך</p> <p>2. מבני העזר בשטח ימוקמו בעדיפות לריכוזם והצמדתם למבנה ראשי אחד.</p> <p>3. עבודות פיתוח הקרקע תהיינה בהיקף המינימלי הדרוש לצורך תפעול המתקן.</p>

4.7	מבני משק
4.7.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לפעילויות משקיות בתחום החקלאות ובתחומים נלווים לרבות מבני עזר, מתקני תשתית ומבנים טכניים הדרושים לקיומה התקין והרצוף בכלל זאת, אחסנתם של חומרי הדברה הנחוצים לצרכים המשקיים והחקלאיים.</p> <p>בשטח זה יותר להקים מבנים וחממות לגידול צמחים, מבנים לגידול בעלי חיים ולטיפול בהם, מכון חליבה, מרכז מזון, מתבנים ובורות תחמיץ, מחסנים ושטחי אחסנה.</p> <p>בנוסף, יותרו פעילויות בעלות זיקה משקית חקלאית יצרנית כדוגמת יקב, בית בד, מגבנה, מרכז מבקרים וכד'.</p> <p>בשטח זה יותרו בתי מלאכה לשרות ענפי המשק כמו: מסגריה, מוסך, נגריה, משרדים, מבני עזר ומתקנים טכניים שטחים וסככות לאיגום ציוד וכלים חקלאיים, תחנת תדלוק לצריכה עצמית (בכפוף להוראות תמ"א 18 על תיקוניה) ובלבד שאספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. ובלבד שלא יותר להקים בתחנת התדלוק מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומיכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.</p> <p>בשטח זה תותר התווית דרכים שבילים, חניות, רמפות, רחבות ומשטחים תפעוליים. תותר העברת תשתיות, הצבת מבני טרנספורמציה, מתקני הצללה, מרכזי מחזור אשפה ואיסוף גזם, גידור, פיתוח קרקע, גינון ונטיעות.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היתרי בניה למבנים חדשים ו/או עבודות פיתוח קרקע ו/או תשתיות, באזור זה או בקטעים ממנו, יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לשטח לאזור הרלוונטי, לאישור הוועדה המקומית לתו"ב. אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>מבנים ישנים שאינם עומדים בתנאי הבטיחות יסומנו להריסה.</p> <p>בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>בניה חדשה בתחום האזור המשקי תחויב בעמידה בדרישות למניעת מפגעים סביבתיים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הגנת פירוט השטח עפ"י השימושים השונים כגון: מבנים לגידול בעלי חיים, מיכלי מזון, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה שירותים סינטטיים וכו'. - מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים. - לאזור המיועד לגידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית. - פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. - ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים. - שפכים - תחויב תכנית לטיפול וסילוק השפכים אשר תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. - פסולת מוצקה (גושית) - תצוין כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה. - איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים. - חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה. - אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל

4.7	<p>מבני משק</p> <p>ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד העבודה.</p>
ג	<p>עתיקות</p> <p>סימון מהתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור</p> <p>בתא שטח מספר 303, בשטח המסומן בתיחום אתר עתיקות הכולל הנחיות מיוחדות, יחולו הנחיות מיוחדות לפיהן, על מנת לשמר הממצאים ארכאולוגיים, לא תותר כל בניה ו/או כל שימוש בקרקע ובכלל זאת, פיתוח ו/או כיסוי הקרקע, ביצוע עבודות תשתית וטיפול נופי כלשהו למעט, גידור הממצאים הארכאולוגיים בגדר רשת קלה אשר איננה אטומה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת גדר סביב האתר הארכאולוגי. מיקום וסוג הגדר יעשה בתיאום ובאישור רשות העתיקות.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. בבקשת להיתר בניה במתחם של גידול בע"ח תידרש פרישה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ניקוז וביוב ולמניעת מטרדים סביבתיים מכל הפעילות המתבצעת בתוך ומחוץ למבנים.</p> <p>הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בע"ח, מיכלי מזון, שרותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות ומשרד החקלאות. אישור משרד החקלאות יהיה בהתאם למהות הבקשה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לתחנת תדלוק יהיה עמידה בהוראות תמ"א 18 על שינוייה.</p> <p>בבקשה להיתר בניה לתחנת התדלוק יסומנו רדיוסי מרחקי הבטיחות ממתקני תחנת התדלוק הנמצאים בסמיכות למגורים ו/או שימושים לצורכי ציבור.</p>
4.8	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>באזור זה יותרו שימושים לצורכי ציבור לרבות: מבנים ומוסדות חינוך, חינוך משלים ובתי ילדים, בנייני מינהל ומשרדים, מוסדות ומבנים לשרות הקהילה, מוסדות בריאות, מרפאות, קליניקות, מוסדות רווחה, דת, ותרבות, שירותי מזון והסעדה, אחסנה, שירותים טכניים ומבני עזר. יותרו שימושים משולבים במבנה אחד.</p> <p>בשטח זה תותר התווית דרכים וחניות, בניית מקלטים, מגוניות, העברת קווי תשתיות כגון: ניקוז, מים, ביוב תקשורת, תאורה, גז וחשמל לרבות הצבת מבני טרנספורמציה, מערכת חימום מים מרכזית וארונות תקשורת, התווית שבילים ומדרכות, הצבת מתקני גן ושעשועים, מתקני הצללה, מרכזי מחזור אשפה ואיסוף גזם, עבודות פיתוח, גינון ונטיעות.</p> <p>ביעוד זה יותרו שימושים מסחריים ובלבד שהיקף הסחר בתחום הישוב לא יעלה על 1,000 מ"ר.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היתרי בניה למבנים חדשים ו/או עבודות פיתוח קרקע ו/או תשתיות, באזור זה או בקטעים ממנו, יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לשטח לאזור הרלוונטי, לאישור הוועדה המקומית לתו"ב. אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>
4.9	<p>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>
4.9.1	<p>שימושים</p>

4.9	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>מיועד כמרכז תעסוקה ליזמויות ועסקים לצד שימושים לצורכי הציבור. באזור זה יותרו שימושים, כגון: בנייני מינהל ומשרדים, מוסדות ומבנים לשרות הקהילה, קליניקות, סדנאות, בתי מלאכה, שירותים טכניים, אחסנה, שירותי הסעדה, אולם התכנסויות. בשטח זה תותר התווית חניות, בניית מקלטים ומיגוניות, העברת תשתיות, הצבת מבני טרנספורמציה, התווית שבילים ומדרכות, מתקני הצללה, מרכזי מיחזור אשפה ואיסוף גזם, פיתוח קרקע, גינון ונטיעות. ביעוד זה יותרו שימושים מסחריים בכפוף לקבוע בטבלת זכויות הבניה להוראות תכנית זו.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח היתרי בניה למבנים חדשים ו/או עבודות פיתוח קרקע ו/או תשתיות, באזור זה או בקטעים ממנו, יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לשטח לאזור הרלוונטי, לאישור הוועדה המקומית לתו"ב. אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>
4.10	תיירות
4.10.1	שימושים
	<p>שטח זה מיועד לאכסון תיירותי כפרי לרבות אכסון תיירותי מיוחד, בהתאם לתקני משרד התיירות, לרבות כל מבני העזר והמתקנים הנלווים הדרושים להפעלתו התקינה והרצופה. אפשר שמתקני התיירות ימומשו, בשלב הראשון, ללא מבני האכסון. סיווגו ורמתו של מתקן האכסון יקבעו לעת מימוש, בהתאם להנחיות תכנית זו בכפוף לתקנים הפיסיים של משרד התיירות, הכל באישור הוועדה המקומית לתו"ב. בשטח זה יותר איכסון תיירותי, מנהלה ומשרדים וקבלה, מטבח ייצרני, שרותי מזון והסעדה, חנויות ממכר, מתקנים טיפוליים, מתקני נופש ספורט ומשחק, אולמות התכנסות ואירועים, אחסנה, מבנים טכניים ומבני עזר, כגון: מכבסה, חדרי קירור, מכונות, מיזוג ומערכות חשמל, תקשורת ומחשוב, מתקני הצללה, מתקני מיגון בכפוף להוראות פיקוד העורף. בשטח זה תותר התווית דרכים, שבילים וחניות, מעבר תשתיות, פיתוח קרקע, תימוך ותיעול, גינון ופיתוח סביבתי, סככות צל ופינוק ישיבה.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח היתרי בניה למבנים חדשים ו/או עבודות פיתוח קרקע ו/או תשתיות, באזור זה או בקטעים ממנו, יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לשטח לאזור הרלוונטי, לאישור הוועדה המקומית לתו"ב. אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>
ב	<p>דרכים לא תותר גישה ישירה לרכב ולהולכי רגל למתחם התיירות מדרך מס' 672.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי להוצאת היתר בניה במתחם התיירות יהיה הכנת סקר סייסמי</p>
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה על האכסון המלונאי לעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח, בכל עת ולפרקי זמן קצובים. על האכסון המלונאי להיות בבעלות גורם אחד בלבד עפ"י התנאים המפורטים בסעיף 5.1 לתמ"א</p>

<p>תיירות</p>	<p>4.10</p>
<p>1 / 12.</p>	
<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>בשטח זה לא תותר בניה למעט רכיבי ביטחון: דרך מערכת, גדר, תאורה וכיוב' וכן, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, ניקוז ותיעול, תימוך ונטיעות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תנאי לפיתוח הרחבה מוצעת ושטחים נוספים בהיקף הישוב ביעוד זה, הינו שיקום נופי לאזורים מופרים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>במסגרת השיקום הנופי לשולי פיתוח הישוב בשטחים אלו, יהיה הגיון בצמחייה ברת-קיימא. התאורה בתחום רצועת מרכיבי בטחון תותקן באופן שיקטין למינימום את השפעתה לכיוון השטחים הפתוחים.</p>	<p>א</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.12</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.12.1</p>
<p>כל פעילות ביעוד קרקע זה תהיה בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. אפשר ששטח זה ישמש לעיבוד וגידול חקלאי או שישמר במצבו הטבעי.</p> <p>התקנת מרכיבי בטחון (דרך, גידור, תאורה וכו') וכן העברת תשתיות והתוויתן של דרכים חקלאיות לרבות ביצוע עבודות פיתוח, תיעול ותימוך.</p> <p>בתא שטח 666 יותרו מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים וכן מבני עזר לגידול בע"ח כגון: סככה לעדר, מתבן ומחסן ו/או סככות מרעה ומתקני מרעה ללא קירוי כגון: מכלאות טיפולים, שקתות, אבוסים, מעברי בקר וחלקות מיגון, הכל על מנת לאפשר הפעלתם התקינה והרציפה של שטחי מכלאות הבקר והמרעה. תותר הקמת גידור, שערים, מנע בקר וכד' בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>שימוש אחר בשטח ובמבנה בתחום תא שטח מס' 666, שלא למטרת מכלאות בקר, יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>סככת מרעה:</p> <p>הסככה תוקם ללא חיבור לחשמל</p> <p>הסככה תהיה בנויה משלד וגג מחומרים קלים, מתכת או עץ ותכלול עד דופן בנויה אחת. סככת מרעה נדרשת לתיאום עם רשות המרעה.</p> <p>גידור:</p> <p>הגידור יהיה רשת קלה, חל איסור על בניית גדר אטומה.</p> <p>גובה הגידור החקלאי לא יעלה על 2.20 מ'</p> <p>לא תתאפשר הוצאת היתר לגדר הבנויה מבטון ומבלוקים. הוועדה המקומית רשאית לקבוע חומרי בנייה אסורים נוספים. תתאפשר חגורת בטון בגובה מקסימלי של 20 ס"מ כבסיס לגדר. גדר בשטח חקלאי הנדרשת להיתר תלווה בהמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	<p>א</p>

קרקע חקלאית	4.12
<p>ב</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>בשטח חקלאי הגובל עם שטח מגורים לא יותרו ריסוסי הדברה העלולים להוות מפגע בריאותי. הגנת הסביבה :</p> <p>התאורה בתחום רצועת מרכיבי בטחון תותקן באופן שיקטין למינימום את השפעתה לכיוון השטחים הפתוחים.</p>	
שטח פרטי פתוח	4.13
שימושים	4.13.1
<p>שטח המיועד לגינון, נטיעות ושטחי חייץ. בשטח זה לא תותר בנייה למעט התוויתן שבילים ורחבות, גידור ותאורה. תותר הצבתם של מתקנים למנוחה, מתקני הצללה, מתקני נוי, מתקני ספורט ומשחק, מתקני טרנספורמציה, עמדות אשפה, מיחזור ואיסוף גזם, התווית תשתיות תת-קרקעיות, עבודות פיתוח, תימוך, ותיעול.</p>	
הוראות	4.13.2
שטח ציבורי פתוח	4.14
שימושים	4.14.1
<p>שטח המיועד לגינון, נטיעות ושטחי חייץ. בשטח זה לא תותר בנייה למעט התוויתן שבילים ורחבות, גידור ותאורה. תותר הצבתם של מתקנים למנוחה, מתקני הצללה, מתקני נוי, מתקני ספורט ומשחק, מתקני טרנספורמציה, עמדות אשפה, מיחזור ואיסוף גזם, התווית תשתיות תת-קרקעיות, עבודות פיתוח, תימוך, ותיעול.</p>	
הוראות	4.14.2
ספורט ונופש	4.15
שימושים	4.15.1
<p>אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש לרבות: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולמות ספורט, בריכות שחיה פתוחה או מקורה, מתקני משחק, מזנון והסעדה, סככות צל ופרגולות וכן כל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.</p> <p>בשטח זה תותר הצבתם של עמדות מחזור וגזם, העברת תשתיות, התוויתן של דרכים, שבילים וחניות וכן עבודות פיתוח קרקע, תימוך, תיעול גינון ונטיעות.</p> <p>בנוסף לשימושים לעיל, יותרו בתא שטח מס' 451 בלבד שימושי מסחר נלווה כגון קיוסק ומזנון.</p> <p>בתא שטח מס' 453 יחולו הנחיות מיוחדות לפיהן כל עוד לא מומש מתחם מס' 30 או חלק ממנו למגורים, תותר הפעילות המשקית הקיימת, ויתרו כל השימושים בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. מתקנים ומבנים לגידול בע"ח, מכון חליבה, מכוורת ומכון רדייה, מבני עזר כגון מחסנים, סככות מכלי תערובת אשר יידרשו לצורך גידל בעלי חיים. המרחק בין ריכוזים של בעלי חיים למגורים ייקבע לפי הנחיות משרד החקלאות.</p> <p>יתרו מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה ומוסך לכלים חקלאיים. כמו כן, יותרו דרכי גישה, שבילים חניות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.</p> <p>ג. תותר חלוקה למגרשים.</p>	
הוראות	4.15.2
בינוי ו/או פיתוח	א

<p>4.15</p>	<p>ספורט ונופש</p> <p>היתרי בניה למבנים חדשים ו/או עבודות פיתוח קרקע ו/או תשתיות, באזור זה או בקטעים ממנו, יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לשטח לאזור הרלוונטי, לאישור הוועדה המקומית לתו"ב. אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>
<p>ב</p>	<p>גמישות לתכנית</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>כל עוד לא נקבעו השימושים וההוראות למתחם מס' 30 או לחלק ממנו, יחולו התנאים למתן היתר בהתאם למפורט להלן :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה באזור המשקי יהיה הכנת תכנית בינוי לאזור המבנה או המבנים נשוא הבקשה להיתר, עפ"י דרישות הוועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול הוראות בדבר סוג חומרי הגמר, מניעת זיהום מים ואוויר, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי תנועה, רעש, ריח, סכנת שריפות וכו'.</p> <p>התכנית תפרט פתרונות ניקוז ביוב וגינן.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה באזור המשקי יהיה קבלת אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
<p>4.16</p>	<p>יער</p>
<p>4.16.1</p>	<p>שימושים</p> <p>שטח יער נטע אדם הנועד לפעילות פנאי, תיור וטיול בחיק הטבע וכן לשמירת על ערכי טבע ומופעי צומח, בכללם חורש טבעי, שטחי בתה וגריגה.</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט בינוי בהיקף מצומצם למטרות מידע, הכוונה, תפעול, מתן עזרה ראשונה.</p> <p>תותר הצבת מתקני משחק ומחנאות, אמצעי שילוט, אמצעי ביטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות.</p> <p>תותר הקמת מצפורים ומגדלי תצפית, התוויית שבילים וגשרונים וכן הצבת מתקני הנגשה לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>תותרנה תשתיות למתקני מים, גז, ביוב, חשמל ותקשורת, הנחת קווי תשתית ודרכים ובלבד, שהמתקנים יהיו מצומצמים בשטחם.</p> <p>בשטח היער תתאפשר פעולת נטיעה, כריתה חידוש ושיקום היער.</p>
<p>4.16.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p> <p>א. תכנית ליער נטע אדם הכוללת נטיעה, כריתה, חידוש ושיקום יער, תועבר להתייעצות עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>ב. לתכנית בשטח היער הכוללת בינוי, שלשם הקמתו נדרשות זכויות בניה, יצורף מסמך נלווה אשר יכלול את הנימוקים להיקף השימושים, נחיצותם ומיקומם ביחס לכלל השטח המוגן וביחס למוקדים נוספים באזור המספקים שירותים דומים לאלו המוצעים בתכנית. כמו כן, יפרט המסמך הנלווה את התנאים והאמצעים להשתלבות הבינוי בסביבה ובנוף ולמזעור הפגיעה בערכי השטח.</p> <p>מוסד התכנון רשאי לפטור מהגשת המסמך נלווה לאחר ששקל, בין היתר, את היקף הבינוי, את סוג השימוש ואת היקף השטח המוגן.</p>



4.17	דרך מאושרת
4.17.1	שימושים
	מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. בתוואי רצועת הדרך תותר הנחת קווי תשתיות, התווית כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, תאורת רחוב והקמת מפרצי חניה ותחנות הסעים לכלי רכב ציבורים, לרבות הצבתן של סככות צל, עמדות אשפה מחזור וגזם. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח, תימוך, תיעול, גינון ונטיעות.
4.17.2	הוראות
א	חתכים רוחב מסעה המרבי יהיה 6 מ' תכנון מדרכות ורוחבן יותאם לשימושים הגובלים. בדרכים הגובלות בשטחים ללא פיתוח יבחן הצורך בתכנון מדרכה משני צידי הדרך. חתך רוחב יכלול רצועות יעודיות לגינון ונטיעות ברוחב שלא יפחת מ-1 מ'.
4.18	דרך מוצעת
4.18.1	שימושים
	מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. בתוואי רצועת הדרך תותר הנחת קווי תשתיות, התווית כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, תאורת רחוב והקמת מפרצי חניה ותחנות הסעים לכלי רכב ציבורים, לרבות הצבתן של סככות צל, עמדות אשפה מחזור וגזם. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח, תימוך, תיעול, גינון ונטיעות.
4.18.2	הוראות
א	חתכים רוחב מסעה המרבי יהיה 6 מ' תכנון מדרכות ורוחבן יותאם לשימושים הגובלים. בדרכים הגובלות בשטחים ללא פיתוח יבחן הצורך בתכנון מדרכה משני צידי הדרך. חתך רוחב יכלול רצועות יעודיות לגינון ונטיעות ברוחב שלא יפחת מ-1 מ'.
4.19	שביל
4.19.1	שימושים
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לשביל פרט לריצופו ופתרונות תמך במידה הצורך. תכנון השביל יכלול גינון ונטיעות לכל אורכו תוך מתן דגש להצללת השביל. יותר להניח בתוואי השביל מתקני תשתית לרבות: עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, ביוב, תקשורת וכיוצ"ב. בתחום השביל יותר שילוב של פינות ישיבה ובלבד שישמר המעבר הפנוי הרצוף ברוחב מינימלי שלא יפחת מ-3 מ'.
4.19.2	הוראות
4.20	חניון
4.20.1	שימושים
	שטח המיועד לחניית רכב מכל סוג במשולב עם גינון ונטיעות. בשטח זה תותר סלילת חניות על כל מרכיביהן, התווית שבילים ומדרכות, עבודות פיתוח הצבת שילוט ותאורה, הסדרתן של פינות אשפה מחזור וגזם. תותר העברת תשתיות כגון: ניקוז, מים,

4.20	חניון
	חשמל, ביוב, תקשורת. בשטח זה תיאסר כל בניה.
4.20.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפיתוח של חניונים חדשים ו/או הרחבתם של חניונים קיימים, תוכן תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית לתו"ב, בהתייחס לתכנית התנועה והנחיות המנחות בנספח הנופי סביבתי לתכנית זו. תכנית הפיתוח תכלול, הצגת תוואי שבילים, גינון ונטיעות תוך מתן דגש להצללת שבילים ומשטחי חניה. התכנון יתחשב בעצים בוגרים קיימים ושילובם בפיתוח המוצע.</p> <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות לעת הוצאת היתר בניה ובהתייחס לנספח התנועה המהווה מסמך מנחה לתכנית זו.</p> <p>בתחום החניונים יינטעו ו/או יישמרו עצים בוגרים בכמות של 1 עץ לכל 6 מקומות חניה לפחות. העצים יינטעו במפוצים לאורך אבני השפה או מסביב למדרכה בהתאם לתכנית הבינוי.</p> <p>בתחום מגרשי החניה יתוכננו שטחים לקליטת מי נגר, כולל ריצוף מחלחל או בורות חלחול בהתאם לתכנון המפורט.</p> <p>מגרשי החניה יתוכננו במפלסים ובמיקום שיאפשר גישה נוחה לשבילי הולכי הרגל.</p>
4.21	בית קברות
4.21.1	שימושים
	<p>אזור המיועד לקבורה ושירותים נלווים.</p> <p>בשטח זה יותרו מבנים לצורכי פולחן וקבורה, משרד, סככת אבלים, מחסנים, ומבנה שירותים, גידור, גינון, נטיעות ופיתוח קרקע. תותר הצבת מתקנים לשימוש הקהל לרבות: תאורה, תווי דרכים, שבילים וחניות, והצבתם של מיכלי אשפה, ספסלים וריהוט.</p>
4.21.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>שטח בית העלמין יחוייב בתכנית בינוי בהתאם להוראות תמ"א 19.</p> <p>תכנית הבינוי תציג: דרך גישה ושבילים, אזורי חניה, מיקום מתקנים, גינון ונטיעות, אזורי חייץ ושבילים ומאפייני גידור.</p> <p>באזור הקבורה תפורטנה חלקות הקברים ודרכי הגישה עליהם.</p> <p>בבקשה להיתר יסומנו מתקני תשתית התווית קווי תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, אזורי איסוף אשפה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה למבנה שירותים בתחום רדיוס מגן מקידוח גלעד 2, כמסומן בתשריטת התכנית הינו אישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר לתוספת בניה בתחום שטח בית העלמין הינו אישור תכנית מפורטת לאזור זה בכפוף להוראות תמ"א 19 על תיקוניה.</p>

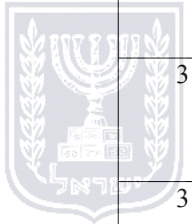
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
											שרות	עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	8	50	(1) 1600	320	1280	300	101	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	8	50	(1) 1600	320	1280	300	102	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	14	50	(1) 2800	560	2240	300	103	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	10	50	(1) 2000	400	1600	300	104	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	4	50	(1) 800	160	640	300	105	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	4	50	(1) 800	160	640	300	106	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	10	50	(1) 2000	400	1600	300	107	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	4	50	(1) 800	160	640	300	108	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	10	50	(1) 2000	400	1600	300	109	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	10	50	(1) 2000	400	1600	300	110	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	10	50	(1) 2000	400	1600	300	111	מגורים א'
3	3	3	3	(2) 2	8.5	8	50	(1) 1600	320	1280	250	112	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	8	50	(1) 1600	320	1280	300	113	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	6	(3) 40	(1) 1200	240	960	300	201	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	4	(3) 40	(1) 800	160	640	300	202	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	6	(3) 40	(1) 1200	240	960	300	203	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	4	(3) 40	(1) 800	160	640	300	204	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	4	(3) 40	(1) 800	160	640	300	205	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	2	(3) 40	(1) 400	80	320	300	206	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	7	(3) 40	(1) 1400	280	1120	300	207	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	25	(3) 40	(1) 5000	1000	4000	250	208	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	8	(3) 40	(1) 1600	320	1280	300	209	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	21	(3) 40	(1) 4200	840	3360	250	210	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	28	(3) 40	(1) 5600	1120	4480	250	211	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	24	(3) 40	(1) 4800	960	3840	300	212	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	22	(3) 40	(1) 4400	880	3520	300	213	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	16	(3) 40	(1) 3200	640	2560	300	214	מגורים א'
3	3	3	3	3	10.5	(5) 60		(4) 3300	300	3000		215	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	(5) 16		(4) 880	80	800		216	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	(5) 4		(4) 220	20	200		217	מגורים א'
3	3	3	3	1	5	(5) 8		(4) 440	40	400		218	מגורים א'
3	3	3	3	1	5	(5) 8		(4) 440	40	400		219	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	(5) 4		(4) 220	20	200		220	מגורים א'
3	3	3	3	2	14		50	50%	10%	40%	300	305 - 301	מבני משק

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי							
3	3	3	3	2	10		50	(6) 50	10%	40%	300	404 - 401		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(7) 3	15		50	(6) 50	10%	40%	300	405		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	12		60	(6) 55	5%	50%	500	431	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	12		60	(6) 45	5%	40%	500	431	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10		60	(6) 30	5%	25%	300	435 - 432	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10		60	(6) 30	5%	25%	300	435 - 432	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10		65	(6) 15	5%	10%	300	436	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10		65	(6) 50	10%	40%	300	436	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	9		50	(6) 60	10%	50%	250	911		תעסוקה
3	3	3	3	2	9		50	(6) 60	10%	50%	250	921		תעסוקה
3	3	3	3	(7) 2	12	(8) 60	35	35%	10%	25%	500	960		תירות
3	3	3	3	2	10		35	(9) 35	5%	30%	500	453 - 451		ספורט ונופש
(13)	(12) 3	(12) 3	(12) 3	2	14		(11) 90	(10) 50	(10) 5	(10) 45	500	902 ,901		תעשיה
3	3	3	3	2	14		(11) 50	(10) 50	(10) 5	(10) 45	500	904 ,903		תעשיה
3	3	3	3	2	12		40	(14) 40	5%	35%	250	912		תעשיה קלה ומלאכה
3	3	3	3	1	6			100		100	1500	951		בית קברות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
5	5	5	5	1	4 (15)			300	300	150	751		מתקנים הנדסיים		
1	1	1	1	1	15			375	375	150	752		מתקנים הנדסיים		
0	0	0	0	1	5		62.5	500	500	250	753		מתקנים הנדסיים		
3	3	3	3	1	5			150	150				שטח פרטי פתוח		
3	3	3	3	1	9		50	4850 (16)	4850	1000	666		קרקע חקלאית		
5	5	5	5	1	12		40	40%	5%	35%	3000	190	מבני משק בעתיד		

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:

* הוועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד ששך כל זכויות הבניה יישמרו

* גובה מבנה יימדד מפני קרקע מתוכננת

* מבנים קיימים המופיעים בתשריט ואינם תואמים לקווי בנין יאושרו כפי שהם. כל תוספת בניה החורגת מהמעטפת הקיימת תהיה בהתאם לקווי הבנין המצויינים בטבלה זו

* באזור המגורים יותר קו בנין צידי 0 ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים סמוכים אחרים, זאת בכפוף להגשת בקשה משותפת להצמדת המבנים

* באזור המגורים, למעט ביחידות הדיור הקטנות, השטח עבור הפעילות המקצועית (משרד, קליניקה, סדנה וכדומה) לא יעלה על 30 מ"ר ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים

* באזור המגורים לא יעלה שטח המחסן הביתי על 10 מ"ר ויחושב מתוך שטחי השרות המותרים. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מטר

* בסמכות הוועדה המקומית להתיר ניווד יחידות דיור בין מתחמי המגורים בתכנית ובלבד שיישמר מספרן הכולל של יח"ד הקבוע בתכנית זו

* באזור המגורים יותר קו בנין קדמי או קדמי-צידי 0 לחניה

* כל עוד לא נקבעו בתכנית מפורטת עתידית, התכליות וההוראות למתחם 30 - ביעוד קרקע "שטח לתכנון בעתיד", תהיינה זכויות והוראות הבניה בתא שטח מס' 190 בהתאם לקבוע בטבלה זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה ליח"ד בודדת תהיינה 160 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר לשרות.

(2) ביחידות הדיור במפלס התחתון לכניסה הקובעת, תותר בניה בקומה אחת בלבד.

(3) במגרשים ששטחם קטן מ-350 מ"ר, תותר תכסית מקסימאלית של 50%.

(4) זכויות הבניה ליח"ד קטנה בודדת תהיינה 50 מ"ר עיקרי + 5 מ"ר לשרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

(5) יחידות דיור קטנות במבנים קיימים בלבד.

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו שימושים מסחריים, על חשבון שטחי הבניה העיקריים המותרים, ובלבד שהיקף הסחר בתחום הישוב לא יעלה על 1,000 מ"ר.

(7) תותר קומה נוספת מתחת לקומת הכניסה בהתאם לטופוגרפיה.

(8) תותר בניית יותר יחידות אירוח (על ידי הקטנת גודל החדרים) בהיקף מרבי של 100 יח"א ובתנאי שלא תהיה חריגה מזכויות הבניה המאושרות בתכנית.

(9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח מס' 451 יותרו שימושי מסחר נלווה בהיקף מרבי של 200 מ"ר מותר סך שטחי הבניה המותרים

ובלבד שהיקף הסחר בתחום הישוב לא יעלה על 1,000 מ"ר.

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: במגרשים הנוצרים בעקבות חלוקה עתידית, ניתן יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר זכויות בניה ותכסית בהיקף גבוה מהמצוין ובלבד שסך הכולל של היקפי הבניה ביעוד זה ישמרו.

(11) במגרשים הנוצרים בעקבות חלוקה עתידית, ניתן יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר זכויות בניה ותכסית בהיקף גבוה מהמצוין ובלבד שסך הכולל של היקפי הבניה ביעוד זה ישמרו.

(12) במגרשים הנוצרים בעקבות חלוקה עתידית, יותר קו בנין 0 בין מגרשים גובלים ביעוד זה.

(13) ע"פ תשריט.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו שימושים מסחריים, על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים, ובלבד שהיקף הסחר בתחום הישוב לא יעלה על 1,000 מ"ר.

(15) גובה המבנה ימדד מקרקע טבעית. גובה מתקן - עד 4 מ', גובה מגוף בלבד עד 6 מ'.

(16) שטח הבניה יכלול: 4,600 מ"ר לסככת מרעה, 80 מ"ר לסככת טיפולים, 150 מ"ר למתבן ו-20 מ"ר למחסן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים :

אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית. מערכת קווי המים בישוב תשודרג ע"פ תכנית מפורטת שתאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המסמכים לכך.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה האזורית. ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מתן היתר בניה לתוספת מבנים חדשים למגורים, תעסוקה, תיירות וכדומה, יותנה בחיבור מערכת שפכי הישוב למט"ש אזורי מבוא כרמל.

אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. בתחום האזור המשקי ייקבע מקום לאיסוף גזם ופסולת יישובית כתחנת מעבר זמנית לפני העברה לפתרון הפסולת האזורי, בתיאום ואישור הרשות המקומית. לא יינתן היתר לבניה חדשה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח עבורה פתרון אזורי לריכוזי אשפה, מיחזור ואיסוף גזם במסגרת תכנית בינוי ופיתוח למתחם או לקטע ממתחם המיועד לפיתוח. הפתרון לעיל יסומן במסגרת הבקשה להיתר בניה. במידת האפשר ולשיקול דעת מהנדס המועצה, יהיו מתקני האשפה אחידים בכל הישוב. ככל הניתן, יבוצעו נטיעות עצים ושתילת צמחיה בסביבות מתקני האשפה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



6.2	חשמל
<p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - כבלי חשמל מתח נמוך כבלי חשמל מתח גבוה כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל ארון רשת שנאי על עמוד</p> <p>3.0 מ' 2.0 מ' 5.0 מ' 2.0 מ' 20.0 מ' - 35.0 מ' - 5.0 מ' 3.0 מ' 1.0 מ' 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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.</p>	
6.3	תקשורת
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.4	דרכים וחניות
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או במקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.5	איכות הסביבה
<p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p>	

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>2. מבני לולים, רפתות, דירים, וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על-מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום, בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שנה מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש לרשות מקרקעי ישראל כהגדרתה בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התו"ב, התשכ"ה - 1965.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.9</p>
<p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוות דעת מומחה לנגישות ובהתאם לתקנות העדכניות.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית ללא אישור מפקדת העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.12</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות הקודמות לתוכנית זו ומבנים אשר נבנו לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>01. נספח עצים בוגרים לתכנית :</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>הריסה: מבנה המסומן בתשריט התכנית בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. תנאי לקבלת היתר בניה או חפירה במגרש הכולל מבנה להריסה הינו ביצוע הריסה בפועל בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובתיאום עימה. תנאי לכל הריסה באזורים החשודים בזיהום קרקע (תעשייה, תעשייה ומלאכה, מבני משק וכו') הגשת סקר היסטורי למשרד להגנת הסביבה וקבלת אישור שהקרקע נקייה וראויה לפיתוח. טיפול בפסולת בנין ועודפי עפר: פסולת בנין ועודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי להיתר בניה הינו אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.17</p>
<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 הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%. א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ב. כל היתר פיתוח/בניה, הכשרת מגרשים, ביצוע תשתיות וכיוצא בזה יינתן רק לאחר אישור רשות העתיקות ובהתאם לתנאים שיקבעו. ג. 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 וע"פ תנאי רשות העתיקות. ד. 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. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>תנאי להיתר בניה, אישור הנחיות מרחביות בדבר עיצוב ובינוי אדריכלי ע"י הועדה המקומית.</p>	

6.19

תשתיות

שמירה על תשתיות מים - קווי מים ראשיים :
 אסורה הבניה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים.
 אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק הקטן מ-3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר
 בניה בתחום קו מים ראשי של חב' "מקורות" הינו אישורה לבקשה.
 תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח בשטח מעל קווי מים ראשיים של
 חב' "מקורות" הינו תיאום ואישור חב' "מקורות" ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום
 עם חב' "מקורות" ובפיקוחה.
 אישור תכניות עבודה ו/או לפיתוח ע"י חב' "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח
 לאיתור הקו בפועל בתיאום עם חב' מקורות ע"ח יזם התכנית.

קווי ביוב בתחום רצועות קווי מים ראשיים :
 קווי הביוב בתחום רצועת קו מים ראשי של חב' "מקורות" יתכננו בתיאום עם חב' "מקורות".
 לא יחצה קו ביוב קו מים ראשי ו/או יקביל אליו, אלא אם הונח מתחתיו או בצידו, לרבות
 המיגונים הנדרשים, במרווח הקבוע בהנחיות משרד הבריאות על-פי עניין, וזאת בכפוף לתיאום
 ואישור חב' "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

6.20

תוכנית שיקום

עבודות הפיתוח המתאפשרות מכוח תכנית זו ובהן קיים חשש לפגיעה נופית באזורים המופרים,
 יחויבו בשיקום נופי.
 א. במקרים בהם עלה הצורך בשיקום הנופי, לרבות פעולות כגון: התוויה ופריצת דרכים, חישוף
 קרקע, תימוך, חציבה, נטיעות, חפירה ומילוי, טיפול בעודפי עפר ופסולת יש לפעול באופן
 הממזער את הפגיעה הנופית לכדי המינימום האפשרי. במקרים אלו, יש לשקם את השטח
 ולהשיבו למצבו הקודם ככל הניתן.
 ב. תכנון הצמחיה במסגרת עבודות השיקום, יעשה תוך התייחסות למערכות האקולוגיות
 הקיימות, בחירת המינים תעשה בהתאם למצאי הצמחיה האופיינית המקומית.
 ג. יש לפעול לאיזון בין חפירה ומילוי. כל עודף חומרי חציבה וחפירה מעבר לנדרש לשימוש חוזר
 יפוננו לאתר מורשה באישור הרשות המקומית.

6.21

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

יש לשאוף ככל הניתן למזעור היקף השטח המושפע מהבינוי מחוץ לתחומי הבנייה והפיתוח
 בהתאם לסוגיות להלן:

זיהום אור :

תכנון וביצוע התאורה בהיקף הישוב יעשה בכפוף להנחיות מרחביות בנושא דופן הישוב בממשק
 עם השטחים הפתוחים.
 תכנון התאורה יגדיר מטרה הארה (תאורת דרך, תאורת מגרש ספורט, תאורה היקפית וכו')
 והאזורים העלולים להיות מושפעים מעודפי אור וכן האמצעים לצמצום התופעה לכדי
 המינימום ההכרחי.
 תכנון התאורה יכלול בחירת גוף התאורה פיזורה ואופן התקנתה וכן קביעת מקור האור ובכלל
 זאת, עוצמתו, נצילותו וגוונו.
 בתום עבודת ההתקנה יש לבצע מדידה מדגמית והשוואתה לתכנון התאורה.
 מניעת פגיעה בשטח פתוח בעת עבודות הפיתוח :

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

טרם ביצוע עבודות הפיתוח -

הפיתוח ייעשה בהתאמה להיתר עבודות הבינוי והפיתוח באישור ובתיאום הוועדה המקומית לתו"ב.

דרכי הגישה, חניוני רכב, ריכוזי ציוד מכני ועבודות העפר יהיו בתחום הקו הכחול ו/או באזורים אחרים המאושרים לכך.

בבקשה להיתר בניה יוגדרו ויתואמו מראש מיקומי חניוני הרכב והציוד המכני במהלך תקופת הבנייה.

במהלך תקופת ביצוע עבודות הפיתוח -

לא תותר נסיעת כלים כבדים, התוויית דרכים תפעוליות, הקמת מבנים ארעיים, שפוכת עפר, פעולת חציבה, גידור ופגיעה בצמחיה ו/או כל פעולה אחרת העשויה להוות פגיעה בשטח הפתוח או להביא להרס המערכת הטבעית מחוץ לגבולות התכנית ובגבול האזור המיועד לפיתוח. חל איסור על חסימת צירי ניקוז טבעיים אלא בתיאום מראש עם רשות הניקוז והרטי"ג.

עפר ו/או פסולת העלולה להתפזר תפונה מדי יום לאתר פסולת מאושר.

יש לכסות משאיות הנושאות פסולת בנין או כל פסולת אחרת העשויה מחלקיקים שעלולים להתפזר.

יש לשטוף גלגלי המשאיות ביציאתם מהאתר.

על קבלן הפיתוח לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.

לאחר ביצוע עבודות הפיתוח -

בתום עבודות הפיתוח, יש לשקם, ככל שיידרש, את קו עבודות הפיתוח בגבול עם הסביבה הקיימת, על מנת להסתיר חזותית ולטשטש את המעבר בין הסביבה לגבול הפיתוח של היישוב ולחזק את הרציפות בין המרקם הבינוי לסביבותיו הטבעית. באזור זה יעשה שימוש בצמחיה מקומית, בגובה נמוך-בינוני, לצורך הסתרת קירות בנויים וללא חסימה של מבט פתוח לנוף.

צמחייה פולשת:

הוועדה המקומית לתו"ב תדרוש מהיזם לבצע טרם עבודות הפיתוח מיפוי של הצמחים הפולשים. בגמר העבודות יבוצע ע"י הקבלן המבצע ניטור חוזר ומיפוי הצמחים הפולשים בסביבת האתר הניטור יבוצע פעמיים בשנה ולמשך 4 שנים מתום עבודות הפיתוח.

לא יותר שימוש באגרנטים המובאים לשטח העלולים להכיל זרעים של מינים פולשים אשר אינם תואמים לצמחיה המקומית.

יותר השימוש באגרנטים שיסופקו ממחצבות היכולות להוכיח כי מבוצע טיפול שוטף במינים פולשים בסביבתן או שבשטחן לא קיימים מינים פולשים.

בעבודות מילוי עפר יש להעדיף שימוש באדמת עומק הנקייה מזרעי צמחים

לא תותר זריעה או שתילה בשטח הבינוי וסביבתו של מינים אשר נכללים בנספח 3 למסמך ההנחיות המרחביות לנושא דופן היישוב בממשק עם השטחים הפתוחים. יועדף השימוש במינים הנכללים ברשימת המינים המותרים בפרק 3.6.3 במסמך ההנחיות המרחביות.

סניטאציה:

יש לגדר השטח הבינוי או לכל הפחות לבצע גידור מקורות הפסולת, באופן שלא יאפשר כניסת בע"ח.

הגדר תכלול רכיב קבור בקרקע באופן שימנע חפירת בע"ח מתחתיה.

אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות.

יותר שימוש במיכלי אשפה עם מכסה נטרק בלבד באופן שלא יאפשר פתיחתו או הפיכתו ע"י בע"ח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.21**

הסכם התקשרות עם קבלן מבצע ופיקוח העבודות:

בחווה העבודה מול הקבלן המבצע יוגדרו תחומי אחריותו בהתאם לרשימת הנושאים המפורטים במסמך הנחיות מרחביות לנושא דופן הישוב בממשק עם השטחים הפתוחים. על הקבלן המבצע מוטלת אחריות לשיקום מלא של השטחים המופרים במהלך העבודות. איכות השיקום תאושר בחוות דעת מקצועית של אקולוג.

סביבה ונוף**6.22**

תכנית בינוי ופיתוח

תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את התייחסות לסוגיות להלן: סימון גבולות תאי השטח וקווי בנין, חלוקה למגרשים, סימון תשתיות ציבוריות ותוואי תשתיות קוויות, מפלסי פיתוח קרקע מתוכננים, מיקום המבנים בהתאם לתפקודם, חתכי דרכים ותכנית נטיעות, מיקום חניות, פתרונות גישה, שבילים ומדרכות, פתרונות ניקוז, קירות תומכים, מסלעות ומעקות, פיתוח סביבתי ושטחי גינון, מיקום מסתורי אשפה, מחזור וגזם.

1. מבני העזר, ובכלל זאת: מחסנים, סככות, מתקנים טכניים וכדומה, יוצבו כך שיוסותרו מאזורים ציבוריים סמוכים. יש עדיפות למיקום מבני מחסנים ומבני עזר כחלק מהמבנה הראשי. יעשה שימוש בצמחיה וגינון על מנת ליצור הסתרה ו/או חייץ.

2. התכנית תציג התייחסות למערכת שבילי הולכי רגל מקשרת בין המבנים השונים ושימושי הקרקע הגובלים ולמרכז הישוב.

3. באזורים בהם נדרש חייץ חזותי משימושי ציבוריים גובלים, תוצגנה בתכנית הבינוי חזיתות קידמיות מנחות הכוללות פתרונות להסתרה וטיפול נופי לאזורי גבול הפיתוח.

4. בשימושי קרקע לציבור, תכלול התכנית הסדרי נגישות ובטיחות בתיאום עם הרשות המקומית.

5. הקצאת מקום חניה תהיה עפ"י התקן, החנויות תהיינה בריכוזים ולאורך צירי הדרכים.

הנחיות לפיתוח:

מפלסי קרקע:

6. יש להימנע, ככל הניתן, מתכנון הפרשי גובה המחייבים מעקות וגדרות הפרדה.

במידת ויידרשו, יטופלו הפרשי הגובה במסלעות ובקירות נמוכים ככל הניתן. לא יבנו קירות או מסלעות בהפרש מפלסים הגדול מ-1.2 מ' בשטחים הפתוחים, מ-1.5 מ' באזור המגורים והציבור

ו-1.8 מ' באזורי התעסוקה, למעט במצבים תכנוניים בהם מחוייב בדירוג קרקע מעבר לכך.

7. קירות תומכים יהיו קירות כובד ו/או מסלעות ויבנו מאבן טבעית כדוגמת המסלע המקומי.

עבודות עפר:

8. תכנית הבינוי והפיתוח תגדיר במדויק את נושא עבודות העפר כולל קו דיקור בכל אחד

מהאזורים לפיתוח ממנו לא ניתן יהיה לחרוג בזמן העבודות בשטח, לא ע"י חציבה נוספת ולא ע"י מילוי או פיזור עודפי חפירה.

9. אזורי התארגנות ועירום חומרי אדמה ועפר זמניים יסומנו בתכנית הבינוי והפיתוח.

ניקוז:

10. בתחום אזורי המגורים יסומנו שטחי גינון ללא ריצוף וקירוי בהיקף של כ-15% לפחות. מי הנגר יכוונו לאזורים אלו.

11. תכנית הבינוי תכלול הנחיות מפורשות לניקוז השטחים הפתוחים לשם יצירת אזורי חלחול

סביבה ונוף	6.22
<p>והשהייה, בהתאם לפרטי הנספח הנופי.</p> <p>צמחיה וגינון:</p> <p>12. השטחים הפתוחים יהוו רצף תכנוני אחד.</p> <p>13. נטיעת עצים ורצועות גינון יהיו חלק מתכנון הדרכים והשבילים. יש עדיפות לנטיעת עצים בערוגות המשכיות הכוללות מספר עצים בערוגה משותפת.</p> <p>14. הנטיעות בשטחים הפתוחים יהיו לפי עקרונות גינון בר-קיימא. תכנית הבינוי והפיתוח תשמר ככל הניתן עצים בוגרים קיימים במקום.</p> <p>15. יתוכננו נטיעות ו/או שימור עצים קיימים בכמות של לפחות 10 עצים לדונם (כולל הנטיעות בשולי השטח ו/או הדרכים) ו-20 עצים לדונם בתחום אזורי הציבור.</p> <p>16. במסגרת תכנית להיתר הבניה באזור המגורים, יסומן לפחות עץ בוגר אחד, בחזית המבנה הקדמית ועץ בוגר אחד נוסף בחזית המבנה האחורית.</p>	



שימור	6.23
<p>הוראות השימור מתייחסות למתחמים לשימור נופי, ומבנים לשימור המסומנים בתשריט התכנית המוצעת והנכללים בנספח השימור.</p> <p>מתחם לשימור נופי: שטח המסומן בתשריט כמתחם לשימור נופי הינו מרחב נופי פתוח בעלי ערך נופי לשימור הכולל עצים, צמחייה, שבילים דרכים, מפתחי מבט לנוף (ויסטות) קשר לסביבה הבנויה, מרכיבים מבונים. המתחמים הנופיים כוללים מרחבים ציבוריים פתוחים ומגוונים התחומים ע"י מבני ציבור ו/או עמדות הגנה מראשית הישוב.</p> <p>הוראות בדבר שימור נופי:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה לכל עבודת בנייה (לרבות כל עבודות פיתוח או חיזוק/שיקום ו/או מונומנטל) תיבדקו ותוספת בנייה) בתחום מתחם נופי לשימור יהיה אישור ועדת שימור אתרים מתוקף התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה</p> <p>2. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה מחייבת ותפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי, ונספח לשמירה על עצים בוגרים ועל מאפייניו הנופיים כגון: חתכים אופייניים לרבות חתכי דרך ושביל, גבהי פיתוח, חומרי גמר, אופי הצמחייה, מבטים לנוף הרחוק והקרוב.</p> <p>3. פיתוח נופי בשטח נופי לשימור יעשה בהתאם לאופי הפיתוח הנופי הקיים ובהתאם למסורת ואופי הפיתוח והגינון בישוב. יש לשמר אופי שבילי הולכי רגל, שדרות עצים וצמחייה, עצים מיוחדים, מרחבי דשא מטופח, רחבות מגוננות, יחסי פנוי בנוי, תוך שמירה על מרווחים בין מבנים ומפתחי מבט לנוף.</p> <p>4. תותר תוספת צמחייה ונטיעת עצים מקומיים, מוצע עידוד פרחי בר וגיאופיטים. יותרו תוספת שבילים, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני מחנאות קייט ונופש ומשחקי ילדים וספורט אתגרי והצללות.</p> <p>5. תותר הקמת גדר במידת ההכרח ולאחר קבלת אישור חריג של ועדת שימור אתרים.</p> <p>6. יש לצמצם את הפגיעה לצורך מעבר תשתיות במתחמים אלו ולרכז תשתיות בתחום מדרכות וכבישים. כל פגיעה בפני השטח כגון חפירה או עירום אדמה, תחייב שיקום והחזרתו למצבו המקורי</p> <p>מבנה לשימור: מבנה המסומן בתשריט התכנית המוצעת ונכלל ברשימת האתרים לשימור בנספח השימור הינו מבנה שערכו ההיסטורי ו/או החברתי ו/או האדריכלי הוערך בנספח השימור כבעל ערכים הראויים לשימור.</p>	



שימור	6.23
<p>הוראות בדבר מבנה לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר הריסה של מבנה המסומן לשימור או חלקים ממנו למעט תוספות שיזוהו כתוספות מאוחרות שאינן אותנטיות בתיק התיעוד, או מפגעים אסתטיים שיומלצו להסרה בתיק תיעוד. תנאי להיתר בנייה לחיזוק המבנה, לשימור, לשיפוץ, או לתוספת בנייה יהיה עריכת תיק תיעוד מלא עפ"י נוהל עריכת תיעוד מקדים ותיק תיעוד בהתאם להנחיות עדכניות של מנהל לתכנון, לעת הבקשה להיתר. התיק יערך ע"י יועץ לשימור בעל ניסיון בשימור. כתנאי להיתר הבניה התיק יאושר ע"י ועדת שימור אתרים מתוקף התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. הבקשה להיתר תכלול העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צדיו וכן תציג את השתלבות התוספת/השינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חנייה ומתקני תשתית. תותר הקמת גדר סביב מבנים לשימור רק במידת הכרח. אופי הגדר וחומרי הגמר שלה יקבעו ע"י ועדת שימור אתרים. הוראות פרטניות למבנים המסומנים לשימור בתשריט התכנית המוצעת: <ol style="list-style-type: none"> מבנה 3 - מגדל המים אשר בתא שטח 514 לא יותרו תוספות בנייה. יותרו עבודות שיפוץ ואחזקה אשר אינן משנות את אותנטיות המבנה. מבנה 5 האסס אשר בתא שטח 453 יותרו תוספות בנייה לרבות קירוי הרחבה בהיקפו והקמת מדרגות חיצוניות בבניה קלה, בכפוף להמלצות תיק התיעוד לשימור המבנה וסביבתו הקרובה. 	
גמישות לתכנית	6.24
<p>קיים צורך לאפשר ולהתאים בהדרגה את המצב הקיים למצב המוצע בתכנית זו, בכדי לאפשר את המשך פיתוח הישוב מכוח התכנית. בתקופת המעבר יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> מתן היתר לבניה חדשה ו/או להרחבת מבנה, יאושר בסמכות הוועדה המקומית על בסיס תכנית בינוי למתחם בכפוף לתכנית מפורטת זו. מהנדס הוועדה המקומית רשאי לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית בינוי למתחם שלם או חלק ממנו במקרים מיוחדים כגון: <ol style="list-style-type: none"> הרחבת מבנה קיים כולל תוספת קומה ובלבד וישמר מרחק מינימלי של 6 מ' ממבנה שכך או על פי קיים. מבנה חדש "כלוא" במתחם בינוי קיים ובלבד וישמר מרחק מינימלי של 6 מ' ממבנה שכך. כאשר מהות הבקשה הינה היתר לעבודה מצומצמת. התשתיות הקיימות בישוב, יישארו כפי שהן כל עוד לא הועתקו לרצועות ציבוריות. תתאפשר זכות גישה לאגודה וחבי מקורות, לטיפול ואחזקת התשתיות. התווית תשתיות חדשות וביצוען תהיה לאורך עורקי התנועה ו/או בשטחי הציבור ו/או לאורך גבולות המגרשים, על בסיס תכנית בינוי למתחם בסמכות הוועדה המקומית ובכפוף לתכנית זו. מתחם קרקע או בנין ששימושם היה מותר כדן, ערב אישור תכנית זו, והפך לשימוש שאינו מותר מתוקף הוראות תכנית זו, יוכל להמשיך ולשמש באותו שימוש קיים עד לאישור תכנית לפי סעיפים 178-179 לחוק התו"ב, שתקבע את תקופת השימושים החורגים ותוגש תוך פרק זמן של 5 שנים מיום אישור תכנית זו. 	

גמישות לתכנית**6.24**

ה. עד לאישורה של תכנית מפורטת לאופן מימושו של מתחם מס' 30, המשמש בפועל לרפת חולבות פעילה, יתאפשרו בתחומו כל השימושים המותרים ביעוד מבני משק בהתאם לתכנית מס' ג/13296 המאושרת, לרבות זכויות הבנייה המתאפשרות לשימוש זה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה לבניה חדשה למגורים בתחום אזורי המגורים הקיימים - מתחמים 01-13	אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם המיועד לפיתוח, השלמת שדרוג תשתיות המים והביוב בהתאם לתיחום הרלוונטי ולוח הזמנים המוגדר בשלבויות נספח הביוב והמים לתכנית זו
2	מתן היתר בניה למגורים בתחום אזור ההרחבה המערבית - מתחמים 21-26	אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם המיועד לפיתוח, חיבור מערכת שפכי הישוב למט"ש אזורי מבוא כרמל
3	פיתוח מתחמים המגורים 23,25 האזור הדרום-מזרחי של שטח ההרחבה	הוצאת היתר בניה עבור לפחות 80% מיחידות הדיור במתחם מס' 21 האזור הצפון-מזרחי של שטח ההרחבה וכן, העתקת/הפסקת פעילות הרפת

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.