

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0731091

יודפת, תכנית מתאר מפורטת לישוב

צפון

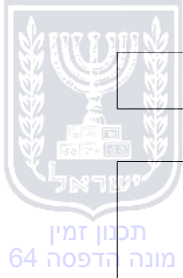
מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הישוב יודפת הגיע למיצוי מלא של קיבולת יחידות הדיור כפי שנקבע בתכנית המפורטת שבתוקף ג/14932. סה"כ במצב המאושר - כולל הישוב 299 יח"ד, מתוכן 31 יחידות בייעוד מגורים ב'.

על פי תמ"א 35 ב/1 שאושרה בתאריך 9/06/2016 קיבולת הישוב יודפת המאושרת עומדת על 400 יח"ד צמודות קרקע. בהתאם לכך וכמענה לצורכי הישוב במתן פתרונות דיור לבני המקום המעוניינים להקים את ביתם ביודפת מציעה התכנית הרחבת אזור המגורים במתחם 1.

סה"כ מציעה התכנית תוספת 8 יחידות דיור בשטחים פנויים במרקם הקיים, תוספת 69 יח"ד במתחם 1 הקרוי "שכונת הפלאטו" הנמצא בשטחים חקלאיים בדרום יודפת ועוד 24 יח"ד בשטחי יער. התכנית מוסיפה 101 יח"ד, סה"כ מוצע בישוב 400 יח"ד.

בנוסף, הסוגיות העיקריות בהן עוסקת התכנית :

1. רה תכנון מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ בשטח המאושר לשימוש מעורב, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, בתכנית התקפה.
2. קביעת הוראות נוספות לבנייה למגורים ולמבני ציבור.
3. הגדרת שטח מאושר כשטח פתוח א' / יער בתכנית תקפה לשטח חקלאי פתוח וקביעת שימושים מותרים לייעוד זה.
4. שינוי ייעוד שטח מאושר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לייעוד לתעסוקה.
5. הרחבת ב"ס עודד.

הרחבה למגורים, במתחם 1, מוצעת בשטח חקלאי במשבצת הישוב, מחוץ לגבולות הפיתוח של הישוב כפי שהוגדרו בתמ"א 35 ובתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 2/9. ההקלות שהתקבלו כמפורט להלן :

הקלה מתמ"מ 2/9 - הרחבת הישוב חורגת מתחום כתם הישוב בייעוד ישוב כפרי קהילתי לתחום ייעוד נוף כפרי פתוח בכ- 42.5 ד'. הקלה מתמ"מ 35 - הרחבה חודרת לתחום ייעוד שמורות וגנים בתמ"א 35 בהיקף של כ- 18 דונם.

התכנית מוסיפה 101 יחידות דיור : 69 יח"ד במתחם 1, 8 יח"ד במרקם הקיים ועוד 24 יח"ד בשטחים פנויים. צפיפות הבנייה הממוצעת לבנייה המוצעת עומד על 3.16 יח"ד/ד'. סה"כ הצפיפות הממוצעת בישוב יודפת לאחר ההרחבה תעמוד על 2.57 יח"ד/ד'.

נספחי התכנית המצורפים לתכנית מתייחסים למתחם מס' 1.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

יודפת, תכנית מתאר מפורטת לישוב

205-0731091

מספר התכנית

518.181 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	225780
קואורדינאטה Y	749150

### 1.5.2 תיאור מקום

כל הישוב יודפת.

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

משגב - חלק מתחום הרשות: יודפת

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

הישוב יודפת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17681	מוסדר	חלק	4, 6-106, 110-175, 178-180, 183-244	176-177
17683	מוסדר	חלק	42, 44-111	3-4, 7, 11, 26, 43
19300	מוסדר	חלק		3, 8
19311	מוסדר	חלק		1-4, 8, 22, 34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/14932	167 - 165, 47 - 10, 7

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 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
27/12/2005	1030	5474	הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 20.1.2020 נתנה הקלה לשינוי ייעוד משמורות וגנים ע"פי סעיף 9.7.4 לתמ"א.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 ב
30/07/2007	3711	5696	הוולנת"ע בישיבתה ביום 31.3.2020 נתנה הקלה ע"פי התוספת הראשונה לחוק ומשטח מוגן מפיתוח להרחבת המגורים ומבנה הציבור.	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 2 /9
24/02/2021	3804	9443		ללא שינוי	205-0877464
23/10/2000	79	4927	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10338 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 10338
04/11/2009	553	6014	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14932 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 14932
03/11/2016	367	7368	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 205-0218370 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	205-0218370
23/11/2017	1606	7626		ללא שינוי	205-0327957
15/05/2017	6043	7506		ללא שינוי	205-0392654
09/11/2017	1178	7616		שינוי	205-0471466
23/11/2017	1607	7626		ללא שינוי	205-0481283
26/12/2007	1076	5753		ללא שינוי	ג/ 14830

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/2009	4698	5973	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17259 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 17259
29/05/2013	5019	6601		ללא שינוי	מש/ מק/ 10338 / 1

**הערה לטבלה:**

- (1) תכניות: 205-0801126, 205-0801167, 205-0848465 - ללא שינוי  
 (2) תכניות הנכללות בתחום תכנית זו, שיאושרו טרם אישורה של תכנית זו יגברו על הוראותיה, במקרה של סתירה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ענת פיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ענת פיק			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח קוי בניין למתחם 1	10: 15 30/07/2020	ענת פיק	19/05/2019	1	1: 500	מחייב	קווי בנין
לא	תשריט- נספח עצים בוגרים	07: 52 24/08/2020	בניה טל	29/05/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	15: 46 10/12/2019	בניה טל	29/05/2019	19		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים ביוב- פרשה טכנית	11: 33 26/07/2020	ריאן עבדאללה	23/12/2019	5		מחייב	ביוב
לא	נספח ביוב ליישוב	10: 58 30/07/2020	ריאן עבדאללה	24/02/2020	1	1: 1250	מחייב	ביוב
לא	נספח מים ליישוב	10: 59 30/07/2020	ריאן עבדאללה	24/02/2020	1	1: 1250	מחייב	מים
לא	נספח ביוב למתחם 1	10: 59 30/07/2020	ריאן עבדאללה	08/05/2019	1	1: 500	מחייב	ביוב
לא	נספח מים למתחם 1	11: 00 30/07/2020	ריאן עבדאללה	08/05/2019	1	1: 500	מחייב	מים
לא	ניתוח סביבתי מצב קיים	13: 15 17/07/2019	עמרם ורדי	17/07/2019	1	1: 1500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי ע"פ הקבוע בהוראות תמ"א 35	14: 27 30/07/2020	עמרם ורדי	17/07/2019	52		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי למתחם 1	11: 59 03/02/2021	עמרם ורדי	16/05/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי חתכים אופייניים למתחם 1	12: 00 03/02/2021	עמרם ורדי	16/05/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה למתחם 1	09: 42 31/01/2021	רוני שניידר	13/05/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 03 18/03/2021	ענת פיק	24/06/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		11: 10 11/08/2020	ענת פיק	25/06/2019	7	1: 25000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות

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		משגב		(1)		04-9990102	04-9990095	vaada@vaa- da- misgav.org. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. משגב. רחוב כחול, בניין החכ"ל, פארק תעשיות משגב (תרדיון).

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הישוב יודפת	יודפת	(1)		04-9800955	04-9800962	

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית 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
	עורך ראשי	ענת פיק		ענת פיק - אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	43	04-9831992		pickarc2@gm- ail.com
מודד	מודד	יוחאי בן גרא	1198	נ.י.ב מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(1)	300	04-8202860	04-8202862	niv.geoeng@ gmail.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרם ורדי	113155	אדריכלות נוף טוך סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	(2)	1	04-6415717	04-6415719	office@ts- landscape.co. il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	בניה טל	49814/ה	מידות ומעשי נוף	בית הלל	(3)		04-6020604	04-6020603	bena@middo t.co.il
מהנדס	מהנדס	ריאן עבדאללה	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(4)		04-9998090	04-9999230	tmy@netvisi on.net.il
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480	שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ	.	(5)		04-9991010	04-9990006	ronisn1010@ gmail.com

(1) כתובת: בר יהודה 300, צ'ק פוסט.

(2) כתובת: השקדים 1.

(3) כתובת: התאנה 136, בית הילל.

(4) כתובת: ד.נ.משגב.

(5) כתובת: פארק התעשייה תרדיון משגב. ד.נ.משגב. ת.ד. 46.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

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

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

הסדרת הישוב הקיים והרחבתו ב- 101 יח"ד נוספות ל-299 יח"ד המאושרות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

1. הרחבה דרומית ליישוב במתחם 1 לצורך הוספת 69 יח"ד
2. הוספת שטח למגורים במרקם הקיים במרכז היישוב עבור 6 יח"ד קטנות לבנים / הורים.
3. הוספת 2 מגרשים במרקם הקיים עבור 2 יח"ד.
4. הוספת שטח מתארי בייעוד מגורים ג' עבור - 24 יח"ד בצפיפות 4 יח"ד / ד'. ומתן הוראות לתכנון מפורט ובינוי בשטח זה.
5. שינוי ייעוד משטח ללא תכנון מפורט לייעוד מגורים, שצ"פ, דרכים ומבנה הנדסי.
6. מתן הוראות לבינוי ופיתוח למגורים ולבניה ציבורית.
7. מתן הנחיות נופיות סביבתיות להרחבה המוצעת במתחם 1.
8. שינוי ייעוד מייעוד שטח פתוח א / יער לייעוד חקלאי פתוח והגדרת שימושים והוראות.
9. מתן זכויות בשטח ספורט לצורך בניית ברכת שחייה ומתקן ספורט סגור.
10. רה ארגון לשטחי הציבור המאושרים ביישוב ושינוי בזכויות בניה.
11. הגדרת שטחי תעסוקה ביישוב באמצעות שינוי ייעוד משב"צ לתעסוקה, והגדרת שימושים זכויות והוראות בניה.
12. הוספת שטח עבור בית ספר תיכון.
13. הגדרת שימושים, זכויות והוראות בניה בייעוד מבנה המשק.
14. שינוי והגדרת זכויות והוראות הבניה בייעודים שונים.
15. מתן הקלה משטח חקלאי/נוף כפרי פתוח ע"פי תמ"מ 9 / 2, והקלה משטח מוגן מפיתוח עבור ההרחבה של המגורים ומבנה הציבור.
16. מתן הקלה לשינוי ייעוד משמורות וגנים לייעודים שונים ע"פי סעיף 9.7.4 לתמ"א 1 / 35.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	91A, 91B, 91C, 92A, 92B, ,72 - 64 ,62 - 60 ,57 - 43 ,41 ,40 ,31 - 23 ,20 - 17 ,7 ,2 92C, 112 - 116, 118 - 122, 150, 201 - 207, 209 - 211, 401 - 469, 540, 701 - 724, 735 - 814, 910 - 947, 1001, 1002, 1005, 4401 - 4463
מגורים ג'	1000
תעסוקה	609
מסחר	611
מתקנים הנדסיים	2018 ,602 ,601
מבני משק	610
מבנים ומוסדות ציבור	395 - 391 ,22 ,21
שטחים פתוחים	526 - 523
חקלאי פתוח	514 - 504 ,502 ,501
שטח ציבורי פתוח	2011 - 2006 ,2004 - 2001 ,356 - 318 ,316 ,313 - 306
ספורט ונופש	167 ,166
פארק / גן ציבורי	165
דרך מאושרת	572 - 560 ,558 - 552 ,515
דרך מוצעת	617 - 612 ,608 - 603 ,599 - 597 ,583 ,582
דרך משולבת	670 - 668 ,655 - 648 ,646 - 631
חניון	3
רצועת תשתיות	470
בית קברות	731

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	610
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	526
גבול מתחם	דרך מאושרת	572 ,567 ,561
גבול מתחם	דרך מוצעת	617 - 612 ,608 - 603
גבול מתחם	חקלאי פתוח	509 ,507
גבול מתחם	מגורים	91A, 91B, 91C, 92A, 92B, 92C, 401 - 469, 799 - 801, 4401 - 4463
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	2018
גבול מתחם	רצועת תשתיות	470
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	2011 - 2006 ,2004 - 2001 ,318
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	598
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	349
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	609
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	570 ,569 ,553
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	616 - 612 ,608 - 603 ,583 ,582
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	395 ,393

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים	7, 401 - 431, 433 - 4406, 4409, 4415, 4416, 4419, 4420, 4422, 4424, 4435, 4439, 4440, 4442, 4443, 4444, 4447, 4451, 4453 - 4455
הנחיות מיוחדות	מסחר	611
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	166, 167
הנחיות מיוחדות	רצועת תשתיות	470
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	326, 337, 341, 350, 2001, 2003
חניה	דרך מאושרת	561
חניה	דרך מוצעת	603 - 608, 612 - 617
חניה	מגורים	401 - 469
להריסה	דרך מאושרת	552, 556, 558
להריסה	דרך משולבת	651, 669
להריסה	חקלאי פתוח	501, 502, 504, 506, 508, 509, 511, 514
להריסה	מבני משק	610
להריסה	מגורים	41, 43, 55, 150, 209, 299, 341, 350, 373, 772, 773, 799
להריסה	מגורים ג'	1000
להריסה	שטח ציבורי פתוח	309, 313, 316, 319, 323, 326, 327, 330, 333, 340, 343, 347, 352
להריסה	שטחים פתוחים	523
מבנה להריסה	דרך מוצעת	604, 606 - 608, 613, 614
מבנה להריסה	מגורים	430, 434 - 439, 4418, 4419, 4425, 4432 - 4436, 4438, 4439
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2001, 2007
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים	91A, 91B, 91C, 92A, 92B, 92C
שטח לתכנון מפורט	דרך מאושרת	515, 556, 561
שטח לתכנון מפורט	דרך מוצעת	597
שטח לתכנון מפורט	דרך משולבת	651
שטח לתכנון מפורט	חקלאי פתוח	502, 513
שטח לתכנון מפורט	מגורים	150, 805 - 808, 814
שטח לתכנון מפורט	מגורים ג'	1000
שטח לתכנון מפורט	שטח ציבורי פתוח	313, 347

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	4,460	0.86
בניני משק ג' - רפתות	20,950	4.04
דרך מאושרת	74,175	14.30
דרך מוצעת	9,507	1.83

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	1,778	0.34
מבנים ומוסדות ציבור	30,660	5.91
מגורים א' לפי תכנית ג/14329	23,497	4.53
מגורים א' לפי תכנית ג/444	92,967	17.92
מגורים ב'	6,807	1.31
מסחר	3,000	0.58
מתקנים הנדסיים	185	0.04
ספורט ונופש	3,560	0.69
פינת חי	21,612	4.17
שביל מוצע	520	0.10
שביל קיים	5,668	1.09
שטח ללא תכנון מפורט	64,750	12.48
שטח ציבורי פתוח	7,455	1.44
שטח ציבורי פתוח א'	64,400	12.41
שטח ציבורי פתוח ב' - יעור	39,000	7.52
שטח ציבורי פתוח ג' לתכנון בעתיד לפי ג/444	27,075	5.22
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	16,785	3.24
<b>סה"כ</b>	<b>518,811</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	4,490.23	0.87
דרך מאושרת	82,043.61	15.83
דרך מוצעת	15,944.1	3.08
דרך משולבת	6,753.11	1.30
חניון	1,778.49	0.34
חקלאי פתוח	58,131.77	11.22
מבני משק	21,015.92	4.06
מבנים ומוסדות ציבור	57,258.97	11.05
מגורים	149,360.22	28.82
מגורים ג'	13,289.68	2.56
מסחר	3,000.85	0.58
מתקנים הנדסיים	290.74	0.06
ספורט ונופש	5,077.05	0.98
פארק / גן ציבורי	21,205.14	4.09
רצועת תשתיות	1,862.05	0.36
שטח ציבורי פתוח	54,031.45	10.43
שטחים פתוחים	17,734.8	3.42
תעסוקה	4,913.07	0.95
<b>סה"כ</b>	<b>518,181.27</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים בני קומה אחת או שתיים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במקום.</p> <p>ג. מחסנים ביתיים וחניות.</p> <p>ד. שימושים לתאי שטח 401-469 -</p> <p>ישמשו אך ורק לחניות פרטיות לשירות מגרשי המגורים בתאי שטח 4401-4463, ומגרשים 91, 92.</p> <p>תאי שטח 401-463 ישמשו חניות למגרשי מגורים בתאי שטח 4401-4463 בהתאמה (דוגמא:</p> <p>למגרש מגורים 4401 תוצמד חנייה במגרש 401, למגרש מגורים 4455 תוצמד חנייה במגרש 455).</p> <p>לתא שטח למגורים A91 תוצמד חניה בתא שטח 464.</p> <p>לתא שטח למגורים B91 תוצמד חניה בתא שטח 465.</p> <p>לתא שטח למגורים C91 תוצמד חניה בתא שטח 466.</p> <p>לתא שטח למגורים A92 תוצמד חניה בתא שטח 467.</p> <p>לתא שטח למגורים B92 תוצמד חניה בתא שטח 468.</p> <p>לתא שטח למגורים B92 תוצמד חניה בתא שטח 469.</p> <p>ה. שימושים לתאי שטח 1005, 2, 7, 540 -</p> <p>תאי שטח אלו הנמצאים במרכז הישוב ישמשו לבניית דירות מגורים חדשות וכן להרחבה ושיקום מבנים קיימים עבור אוכלוסייה מבוגרת או משפחות צעירות, יחידים וכד' ודירות מעבר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. פיתוח</p> <p>1. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יעשו כך שישתלבו בצורה מקסימלית במצב הקיים מתוך מגמה לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע, ולמזער את הפגיעה בקרקע הטבעית בעת ביצוע עבודות עפר.</p> <p>2. בפיתוח, תינתן עדיפות לשימוש בחומרים טבעיים ולשימוש משני בחומרים מקומיים שנפגעו במהלך הפיתוח.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה במגרש תכלול תכנית פיתוח מפורטת הכוללת פירוט חזיתות המגרש שתערך בקני"מ 1:100 ובהתאם להוראות תכנית זו כמפורט בסעיף 6.1 להלן.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>ב. גגות:</p> <p>1. קרוי הבניינים יעשה בגגות שטוחים. יותר שילוב גגות רעפים בגגות שטוחים כחלק מתפיסה תכנונית שלמה ובתנאי ששטח הגג רעפים לא יעלה על 30% משטח כלל הגגות בבניין.</p> <p>2. תותר בניית בליטות משופעות מבטון בגגות שטוחים לצורך יציאה מקורה אל גג המבנה וכן לצורך התקנת פתחי אור ואוורור ובתנאי ששטח הבליטות לא יעלה על 20% משטח הגג בו הן מותקנות.</p> <p>3. תותר בניית גגות קלים משופעים בחיפוי רעפים לקרוי מבני עזר בגובה שלא יעלה על 4.0 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.</p> <p>4. גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית. הגגות ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום מולבנות או מכוסות בשכבת חצץ או חלוקי נחל בגוון בהיר.</p>
ג	<b>אדריכלות</b>



4.1	מגורים
	<p>ג. אופן קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין :  מפלס 0.00 של רצפה ראשונה יהיה (+) 0.5 מ' ממפלס קרקע טבעית במרכז חתך החוצה את המגרש, או בהתאם למפלסים מחייבים שיקבעו בתכנית בינוי לביצוע שתאושר בוועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>ד. גובה מבנים ומספר קומות :</p> <p>1. מספר קומות - מספר קומות בכל חתך מחתכי הבית לא יעלה על שתי קומות. ההתייחסות לקומת עמודים. לצורך מנין הקומות המותרות יהיה בהתאם להוראות סעיף ה' להלן.</p> <p>2. גובה בניין - גובה בניין יימדד אנכית מקרקע טבעית או חפורה בהיקף חזיתות הבית ועד רכס גג הבניין. מפלס גג המבנה לא יעלה בכל מקרה על 7 מ' בנקודה הגבוהה של מפגש הבית עם קרקע טבעית ולא יותר מ- 9 מ' בנקודה הנמוכה של מפגש הקרקע וקיר הבניין.</p> <p>3. מתקנים על הגג: תותר הקמת ארובות, פרגולות ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.40 מ' מעל הגובה המרבי המותר. פתח יציאת הארובה בגג לא יפחת מ-1.5 מ' ממפלס הגבוה של הגג ממנו הוא יוצא. שטח המתקן על הגג לא יעלה בכל מקרה על 10% משטח הגג עליו הוא מותקן.</p>
ה	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>ה. קומות עמודים מסדים ומרתפים :</p> <p>1. הבנייה באזורי המגורים תעשה תוך שמירה מירבית על תכסית הקרקע הקיימת ותוך המנעות במידת האפשר, מחפירות ומילויים. קומות עמודים, מרתפים ומסדים יותרו רק אם הם נובעים מתנאי קרקע משופעת ולא כתוצאה מחפירה.</p> <p>2. קומות עמודים :</p> <p>קומת העמודים בין אם תיסגר ובין אם תישאר מפולשת תחשב כקומה בחישוב מניין הקומות המותרות ומעליה תותר בניית קומה אחת בלבד באופן שישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית למעט חתך העובר במרתף או בחדרי מדרגות.</p> <p>3. מסדים :</p> <p>מסדים יותרו אך ורק לצורך התאמת הבניין לשיפוע קרקע טבעית. חלל המסד ייסגר מכל צדדיו בקירות. קירות המסד ייבנו בבנייה קשה בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח ומאותם חומרים. גובה המסד מדוד בכל נקודה ממישור פני קרקע קיימת או חפורה לא יעלה על 1.8 מ'.</p> <p>4. מרתף :</p> <p>יותר מרתף הנוצר לצורך התאמת הבניין לקרקע טבעית ומהווה את החלק החפור בהמשך לקומת עמודים. המרתף יהיה חפור מכל צדדיו למעט החזית הפונה לקומת העמודים ומותר שיבלוט מעל קרקע טבעית לא יותר מ- 80 ס"מ. תותר פתיחת חלונות עליונים בחלקי המרתף הבולטים מעל הקרקע. המרתף לא ייכלל במניין הקומות המותרות ותותר בניית שתי קומות מעליו.</p>
ו	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>ו. חניות מקורות :</p> <p>חנייה פרטית תבנה בתחום המגרש.</p> <p>1. החנייה שבתחום המגרש תבנה במרווחי הבניה המותרים או בפינת המגרש במרווח צידי 0 וקדמי 0.</p> <p>2. חניות שייבנו בצמוד לבניין יתוכננו כחלק מתפיסה תכנונית כוללת, וייבנו כחלק אינטגרלי מבית המגורים ומאותם חומרים.</p> <p>3. שטח חנייה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר ומותר שתכלול בנוסף מחסן חנייה בשטח 8 מ"ר.</p> <p>4. קרוי חנייה הממוקמת במרווח קדמי וצדדי תבנה על פי פרט מחייב שיאושר בוועדה המקומית.</p>

4.1	מגורים
	ניקוז החנייה יהיה אל המגרש אליו היא משוייכת.
ז	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>ז. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים- יותר שילוב משרד, סטודיו או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים המתגוררים בבתי בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. שטח המשרד לא יעלה על 60 מ"ר ושטחו יכלול בסה"כ השטחים המותרים לבניה למטרה עיקרית. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום. לא יותר בכל מקרה שימוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה יחידת אירוח כפרי וכד' או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים, כמו כן תחול חובת מתן פתרון חניה למניעת מטרד עומס חניה כתוצאה מהשימוש הנלווה בהתאם לדרישת הועדה המקומית.</p>
ח	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ח. הוראות נוספות לבנייה בתאי שטח 735-814, 701-724, 910-947 (מגרשי מגורים קיימים):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר מבנים ויח"ד על מגרש: על מגרש אחד ייבנה בית מגורים אחד הכולל יחידת דיור אחת.</li> <li>2. שטחי שירות: שטח השירות יכלול ממ"ד בשטח המינימלי הנדרש, מחסן חצר, וחנייה מקורה לשתי מכוניות.</li> </ol>
ט	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ט. הוראות נוספות לתאי שטח 1001 ו-1002:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. על מגרש זה יחולו כל ההוראות למגרשים 4401-4463.</li> <li>2. קוי בניין יהיו כמפורט בטבלה 5. בנייה במרווח צידי 0 תחייב תיאום התכנון בין שני המגרשים.</li> <li>3. חנייה תתוכנן בתחום המגרשים כמפורט בסעיף 4.1.2. ו' חניות מקורות.</li> </ol>
י	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>י. הוראות נוספות לתאי שטח 17-20, 23-31, 40, 41, 43-57, 60-62, 64-72, 112-116, 118-122, 150, 201-207, 209-211 מגורי וותיקים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר מבנים ויח"ד על מגרש: על מגרש יותרו לבנייה שתי יחידות דיור שייבנו במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.</li> <li>2. שטחי שירות: שטח השירות יכלול ממ"ד בשטח המינימלי הנדרש, מחסן חצר, חנייה מקורה לשתי מכוניות, מחסן חנייה כחלק ממבנה החנייה המקורה בשטח כמפורט בטבלת זכויות הבנייה בסעיף 5 להלן.</li> <li>3. מרווחי בנייה: מרווחי הבנייה יהיו בהתאם לאמור בטבלת הוראות הבנייה סעיף 5 להלן ובהתאם להוראות הבאות:</li> </ol> <p>א. רשאית הוועדה לאשר שינוי במרווח בנייה במידה ונועד לשמר עץ.</p> <p>ב. רשאית הוועדה לאשר קו בניין צידי 0 בתנאי הסכמת שכן ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לא תותר התקנת חלונות בקיר הבנוי בקו בניין 0.</li> <li>ב. ניקוז בגגות לא יופנה למגרש שכן.</li> <li>ג. גובה המבנה הבנוי בקו בניין 0 לא יעלה על 4 מ'.</li> </ol>
יא	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יא. הוראות נוספות לתאי שטח 4401-4463, 91A, 91B, 91C, 92A, 92B, 92C - מתחם 1</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להוצאת היתר בנייה: תנאי להוצאת היתר בנייה לפיתוח המתחם ומתן היתרי בנייה למבנים יהיה בהכנת תכנית בינוי לביצוע שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו על כל נספחיה שתאושר בוועדה המקומית. התכנית תערך בקנה מידה 1:250 לפחות ותכלול תכנון של כל מערכת</li> </ol>







תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

4.1	מגורים
	<p>התשתיות והפיתוח הנופי סביבתי של המרחב הציבורי, הכבישים, החניות (הציבוריות והפרטיות), השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים. תכנית הבינוי תגדיר את מפלסי ה- 0.00 המחייבים לכל מגרש. כמו כן תכלול התכנית הנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם לתכנית זו ולהנחיות מרחביות התקפות וכן את עקרונות תכנון בית המגורים, חומרי הגמר, פרטי פיתוח ורשימת צמחייה מחייבת.</p> <p>2. מרווחי בנייה : יהיו בהתאם לנספח קווי הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ומהווה נספח מחייב.</p> <p>3. מפלסי 0.00 סופיים בכל מגרש ייקבעו בתכנית בינוי לביצוע שתאושר בוועדה המקומית כמפורט בסעיף 1 לעיל. מפלסי ה- 0.00 יקבעו בתכנית הבינוי בהתאם לעקרונות ההעמדה כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח המצורפים לתכנית זאת.</p> <p>4. מחסנים יבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים, לא תותר הקמת מחסן במבנה נפרד באזור זה</p> <p>5. חניות פרטיות יהיו בתאי שטח 401-469. חניות אלו יתוכננו כמכלול תכנוני אחד עם המסעות, מדרכות, שטחי גינון ונטיעות, חניות אורחים ותשתיות של הדרך בה הם כלולים.</p> <p>6. שטחי שירות : שטח השירות יכלול ממ"ד בשטח המינימלי הנדרש ומחסן ביתי.</p> <p>7. אופן מדידת גובה המבנה : בהתאם למפורט בסעיפים 4.1.2 ד' ה'.</p> <p>8. הוראות נוספות למגרשים 91, 92</p> <p>8.1. מגרשים אלה מחולקים לשלושה תאי שטח כל אחד (A,B,C). הבניה במגרשים אלה תהיה בניה טורית רציפה.</p> <p>8.2. גובה המבנה במגרשים אלו לא יעלה על 7 מ' ולא יעלה בכל מקרה על 4 מ' ממפלס המדרכה או הכביש הגובל.</p> <p>8.3. לא תותר בתאי שטח אלו קומה נוספת מעל קומת הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>חתך המבנים בתאי שטח אלו ישמור על קומה אחת בחציו הקדמי של המגרש ושתי קומות בחציו האחורי בקפיצה של קומה מלאה או חצי קומה (ספליט) ממפלס הכניסה ובתנאי שישמר גובה המבנה המותר כמפורט בסעיף 1 לעיל (ראה חתך 1 בגליון חתכים בנספח נוף).</p> <p>9. הוראות לתאי שטח 401-469 בייעוד מגורים עם סימון חנייה בתחום הדרך.</p> <p>9.1. תאי שטח אלה הנמצאים בתחום הדרכים משמשים לחניות פרטיות המשרתות את תאי השטח למגורים הסמוכים להם. שטחי חניות אלו הוחלפו במקומם עם המדרכה מטעמי בטיחות על מנת למנוע חציית המדרכה בכל כניסה לחנייה.</p> <p>9.2. חנייה פרטית בתאי שטח אלו יחד עם תאי השטח אליהם היא מוצמדת תהווה מגרש אחד ותרשם בפנקס המקרקעין כיחידת שטח אחת לשווק ולבנייה.</p> <p>9.3. הצמדת החנייה לחלקה תהיה על פי המפורט בסעיף 4.1.1 ד' לעיל.</p> <p>9.4. לא יותר קרוי ו/או גידור חניות בתאי שטח אלו.</p> <p>9.5. בתאי שטח אלה הנמצאים בתחומי דרכים 25-21 המסומנות בהוראות מיוחדות יחולו הוראות כמפורט בסעיף 6.16.</p> <p>10. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות הנוספות בסעיף זה להוראות הכלליות בסעיף 4.1.2 סעיפים א-ז יגברו הוראות סעיף זה.</p>
יב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>יב. במגרשי המגורים - 40% משטח המגרש ישמר כשטח מחלחל למטרת חלחול מים לתת קרקע. תכסית הבניה הכוללת בניה, ריצופים, רחבות, שבילים גגונים וחניות יהוו 60% משטח המגרש, שארית השטח תגונן או תחופה במצע מחלחל.</p>
יג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>

4.1	מגורים
	<p>הוראות לתאי שטח 2,7,540, 1005 -</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מגרש בייעוד זה יהיה בהכנת תכנית בינוי לביצוע שתאושר בועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תציג פריסת המבנים בשטח במלוא קיבולת הבניה, יחה"ד המותרות לרבות פתרון החניה ותלווה בתכניות, חתכים חזיתות ותכנית פיתוח.</p> <p>כמו כן תכנית הבינוי תקבע מרווחי בניה, מפלסי 0.00, חומרי גמר, תשתיות, חניות, פיתוח השטח תוך שמירה במידת האפשר על עצים קיימים ושילובם בתכנון.</p> <p>2. מבנים קיימים - תוספת הבניה תותר בקונטור המבנה הקיים או כתוספת המהווה המשכה של חזית הבניין (גם אם הוא חורג מקווי הבניין המותרים), על מנת לשמור על חזית אחידה של המבנה. במידה והמבנה יהרס- קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית בינוי שתוצג ותאושר בועדה המקומית.</p> <p>3. בתאי שטח אלה לא ניתן לשלב משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כמפורט בסעיף ז' לעיל.</p>



4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים בני קומה אחת או שתיים.</p> <p>ב. מחסנים ביתיים.</p> <p>ג. דרכים, חניות ותשתיות</p> <p>ד. שטחים ציבוריים פתוחים</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות בינוי לתא שטח 1000-</p> <p>תא שטח זה מיועד לבניית 24 יחידות דיור בבנייה מרוכזת או פרטית, בהתאם לתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית ובהתאם להוראות תכנית זאת.</p> <p>צפיפות הבנייה לא תקטן מ- 4 יח"ד /ד'. תכנית בינוי תקצה לא יותר מ- 6 דונם נטו למגורים. כמו כן תקצה התכנית דרכים ושבילי גישה, חניות ושטחים ציבוריים פתוחים. שארית השטח יישמר כשטח חורש טבעי פתוח לשימור בייעוד שטח פתוח.</p> <p>היקפי הבנייה למגורים ברוטו לא יעלו על 2,520 מ"ר.</p> <p>התכנון יתחשב בערכיות הנופית והסביבתית לעניין שמירה על החורש הטבעי הקיים.</p> <p>התכנון יציג תמהיל יחידות דיור בשטח 80-120 מ"ר ברוטו ליחידת דיור.</p> <p>תכנית הבינוי תציג פריסת המבנים בשטח במלוא קיבולת הבניה, יחה"ד המותרות לרבות פתרון החניה ותלווה בתכניות, חתכים חזיתות, את דרכי הגישה והשבילים, את השצ"פ ואת השטחים הפתוחים האחרים. העמדת המבנים בשטח תעשה תוך התחשבות בצמחייה ובעצים קיימים במטרה לשמרם.</p> <p>הבינוי יעשה תוך התאמה לפני הקרקע הטבעית ויימנע מחפירות ומילויים לא מאוזנים.</p> <p>אישור תכנית הבינוי יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה במקום.</p> <p>במסגרת התכנית הבינוי שתוכן כתנאי למתן היתרי בניה, תובטח קישוריות להולכי רגל בין שטח ההרחבה לבין מרכז היישוב.</p>



4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	1. שימוש עיקרי : משרדים וסדנאות לבעלי מקצועות חופשיים חממות עסקיות וכל שימוש

4.3	<b>תעסוקה</b>
	<p>תעסוקה אחר שאינו מהווה מטרד מכל סוג שהוא לסביבת המגורים הסמוכה ושיאושר ע"י הנהלת היישוב.</p> <p>2. שימוש משני : מחסנים, חדרי מכונות, אזורי פריקה וטעינה, שירותים, קפיטריה, בית קפה, קיוסק, חנות לממכר תוצרת המקום.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. שטח זה מיועד לבניית מבני סדנאות ומשרדים עבור בעלי מקצוע ויזמים המתגוררים בישוב.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה בייעוד זה יהיה בהכנת תכנית בינוי לביצוע שתאושר בוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג את פריסת המבנים בשטח במלא קיבולת הבנייה המותרת או המבוקשת ותלווה בתכניות, חתכים, חזיתות ותכנית פיתוח.</p> <p>כמו כן תכנית הבינוי תקבע מרווחי בניה, מפלסי 0.00, גובה המבנים, חומרי גמר, תשתיות, חניות ופיתוח שטח.</p> <p>3. תכנון המבנים ישמור על צירי מבט לנוף מהטיילת הגובלת בתא שטח 348 מצפונה לייעוד תעסוקה.</p>
4.4	<b>מסחר</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש למבנה מסחרי הקיים.</p> <p>השימושים המסחריים יכללו : חנויות, משרדים, חדרי סטודיו לאמנים וחנויות לממכר מוצרים חקלאיים משרד מידע תיירותי.</p> <p>השירותים הנלווים לשימוש המסחר יכללו : מחסנים, חדרי מכונות, אזורי פריקה וטעינה, שירותים.</p> <p>יותר שימוש להסעדה כגון בית קפה ומסעדה בשטח כמפורט מטבלת זכויות והוראות בנייה סעיף 5 להלן.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבניה תעשה ע"פ תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "משגב".</p> <p>2. הבניין יהיה בן קומה אחת ע"ג מסד סגור לצורך התאמת הבניין לקרקע טבעית.</p> <p>3. פיתוח נוף ועיצוב בשטח מסחרי ייעשה בהתאם להוראות כמפורט בסעיף 6.1, ובהתאם לנספח הנופי שיצורף לתכנית בינוי כמפורט בסעיף 1 לעיל.</p> <p>4. שטח החניה הציבורית באזור המסחר יגונן ויהווה חלק בלתי נפרד מהשטח המסחרי ויופיע בנספח הבינוי כולל גינון ונטיעות.</p> <p>5. כל בנייה חדשה או תוספת למבנה הקיים בשטח זה תהיה תואמת לחומרי הגמר של המבנה הקיים, לבינוי ולרוח המקום.</p>
4.5	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	תא שטח 2018 ישמש לחצר מקורות.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תא שטח 2018- נמצא בצמידות למגרשי מגורים. בשטח זה לא תותר פעילות הגורמת למטרדים כגון רעש וריח והוא יסגר בגדר.</p>



<p><b>4.5</b></p>	<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p> <p>בשטח זה חל איסור על אחזקת חומרים מסוכנים כמפורט בתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו 1996.</p>
<p><b>4.6</b></p>	<p><b>מבני משק</b></p>
<p><b>4.6.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.6.2</b></p>	<p>שימוש עיקרי: אזור המיועד לבנייני משק לגידול בעלי חיים: רפתות, דיר, מתבנים, סילואים ומחסני תבואה, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים.</p> <p>שימוש משני: שימושי מלאכה זעירה כגון נגריה, מסגריה, סדנאות מלאכה, סדנאות אומנים ואמנים אשר אין בפעילותם משום מטרד של רעש וזיהום לסביבת המגורים הסמוכה.</p>
<p><b>4.6.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה לבניה חדשה יהיה בהכנת תכנית בינוי לביצוע שתאושר בועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תציג את פריסת המבנים ושילובם בבניה הקיימת במלא קיבולת הבניה המותרת או המבוקשת ותלווה בתכניות, חתכים ותכנית פיתוח שטח ותשתיות, ותפרט את חומרי הגמר.</p> <p>2. תותר הסבת מבנים או סככות קיימים לשימוש משני כמפורט בסעיף שימושים.</p> <p>3. השימושים במבנה משק יותנו בכך שלא יהוו מפגע סביבתי לשימושים הרגישים שבסמיכותם.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הנו עמידה במרחקי ההצבה מהשימושים הרגישים הסמוכים לרבות מגרשי המגורים החדשים 1001 ו-1002, ע"פ תכנית ג/ 21904.</p>
<p><b>4.7</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.7.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.7.2</b></p>	<p>ישמש לבניית מבני ציבור לשרות הקהילה כגון: גני ילדים ומעונות, דיור מוגן לקשישים, מועדונים ובתי תרבות, בתי ספר, בית כנסת, אולם ספורט, מגרשי ספורט ומתקני ספורט ופנאי, בית מרחץ (חמם), בריכת שחיה, מקלטים ציבוריים, חדרי פעילות לחוגים וסדנאות, צרכייה בשטח כמפורט בטבלה 5, וכן השירותים הנלווים למבנים אלו כגון: קפיטריה, בית קפה, קופות, שירותים ציבוריים, חניות פתוחות ומקורות, דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל, מפרצי הורדת נוסעים, אזורי תמרון לאוטובוסים ומבני מערכות.</p>
<p><b>4.7.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בניה באזורים אלה תותנה בהכנת תכנית בינוי לכל מגרש בנפרד שתוגש לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג את העמדת המבנים בשטח במלא קיבולת הבנייה המותרת, את חזיתות המבנים, את פיתוח השטח, תכנון התשתיות והחניות.</p> <p>תכנית הבנוי תציג את פריסת המבנים תוך השתלבות מרבית בקו הקרקע הטבעית, שמירה על עצים בוגרים ושילובם בתכנון, שילוב אמצעים לדירוג מדרונות ששיפועם עולה על 20%, וחומרי גמר.</p> <p>תא שטח 21- הבנייה במגרש זה תעשה ע"פ תכנית בינוי המשלבת בתוכה את המבנה הקיים המיועד לשימור. לא תותר הריסת המבנה הקיים במגרש אלא רק עבודות הקשורות בשיפוצו תוך שמירה על צביונו.</p> <p>תא שטח 391 יהווה מרכז חינוך אזורי הכולל בית ספר יסודי, בית ספר תיכון מרכז ספורט, אזור חנייה ותחנת הורדת תלמידים למתחם כולו.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: הכנת תכנית בינוי אשר תוגש לאישור הועדה המקומית.</p>



<b>4.7</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	תכנית הבינוי תציג העמדת המבנים והשימושים במתחם, תוך ניצול מקסימלי של זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו או עפ"י פרוגרמה. תכנית הבינוי תכלול פתרון תחבורתי של המתחם הכולל את החניות ואזור התמרון לאוטובוסים, שטחי הגינון, הפיתוח והשיקום הנופי כולל פתרונות ייצוב מדורונות ושיקום נופי בתיאום עם יועץ נוף, שבילים, חתכים וחזית.
<b>4.8</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כשטח ייעור וחורש טבעי לשימור. מעבר לתשתיות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> לא תותר כל בנייה בשטח זה, למעט הכשרת שבילי מטיילים להולכי רגל בלבד. תא שטח 526 - שטח זה ישמש כשטח ציבורי פתוח ויוחזק במצבו הטבעי ולא תותר כל בניה פרט להנחת תשתיות.
<b>4.9</b>	<b>חקלאי פתוח</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש כשטח לחקלאות קהילתית המשולבת נטיעות ושימור חורש טבעי וגידול בעלי חיים במכלאות פתוחות בלבד (ללא קירוי) בהיקפים מצומצמים וללא זכויות בניה ושאינו סחיר.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט הכשרת שבילי מטיילים להולכי רגל בלבד, בניית טרסות לקיום חקלאות קהילתית ומכלאות לבעלי חיים בהיקפים קטנים. כל עבודה באזור זה תעשה תוך שימור עצי חורש טבעי. תנאי לבניית מכלאה לבעל חיים באזור זה תותנה באישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ובהתחשב בחוות דעת של וועדת הבנייה של הישוב לאחר שהשתכנעה שהשימוש המבוקש אינו מהווה מטרד סביבתי מכל סוג שהוא למגורים הסמוכים. לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למבנים חקלאיים בהתאם לתכנית ג/ 21904.
<b>4.10</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	גני משחקים, גנים לצורכי נופש ונוי, טיילות, מדרגות ושבילים ציבוריים הפתוחים לגישת הציבור ולהעברת תשתיות, שטחי גינון ונטיעות. תחנות טרנספורמציה בשטח המינימלי הנדרש ע"פ חברת חשמל.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>סביבה ונוף</b> תכנון שטחים אלה ייעשה ע"פ תכנית פיתוח לביצוע שתאושר בוועד היישוב ובוועדה המקומית. התכנון יכלול תכנון גינון והשקיה, ויפורטו סוגי הצמחים והעצים מתוך רשימת צמחים שתאושר בוועדה המקומית ובהנהלת היישוב.
ב	<b>תשתיות</b>

<b>4.10</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	בשטחי השצ"פ תותר התקנת תחנות טרנספורמציה, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
ג	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תאי שטח 350 ביעוד שצ"פ יחד עם תא שטח 582 ביעוד דרך מוצעת- המסומנים בהנחיות מיוחדות - ישמש שטח למרכז מחזור שישרת את תושבי היישוב.</p> <p>תאי שטח 337 ו- 341 ביעוד שצ"פ עם הנחיות מיוחדות - יהיה לפי תכלית שטח ציבורי פתוח ב/ו, וישמש כשטח ייעור וחורש טבעי לשימור.</p> <p>תא שטח 348- תא שטח זה יפותח כטיילת נופית וגישה למבני הציבור בתא שטח 391.</p>
<b>4.11</b>	<b>ספורט ונופש</b>
4.11.1	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מגרשי ספורט כגון: כדורגל, קטרגל, כדורסל, טניס, אזור ברכת שחיה לפעילות ספורט, אולם ספורט, מתקני משחק וכל השירותים והפעילות הדרושים לקיום ספורט.
4.11.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הבנייה והפיתוח באזור זה תותנה בהגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית המציגה את העמדת מתקני הספורט והמבנים במלא קיבולת הבנייה על פי הזכויות כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p>
<b>4.12</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>
	ישמש כשטח ייעור וחורש טבעי לשימור משולב בפינת חי. בשטח זה יותר הכשרת שבילי מטיילים להלכי רגל בלבד, גידור ופיתוח השטח כאזור מחיה לבעלי חיים. לא תותר בנייה בשטח זה למעט שימוש משני- למזנון בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
4.12.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט הכשרת שבילי מטיילים להולכי רגל בלבד, גידור, מתקנים לגידול בעלי חיים, ופיתוח השטח כאזור מחיה לבעלי חיים.</p> <p>2. השטח יגודר ותשמר בתחומו צמחיית החורש הטבעי.</p>
<b>4.13</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.13.1	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת קרקעיים, הכל בהתאם למוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4.13.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. תכנית פיתוח של הכביש תכלול סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של מגרשים לאורך הכביש.</p> <p>2. תכנית זו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה ובתכנית פיתוח נופי ונטיעות.</p>

<p><b>4.13 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p><b>אזורים מיוחדים</b>  <b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b>                  תאי שטח 569, 570 בייעוד דרך מאושרת ותא שטח 583 בייעוד דרך מוצעת - המסומנים בהוראות מיוחדות - ישמש כמעבר לכלי רכב, הולכי רגל, רחבות, מדרכות, חניות ושטחי נטיעות וגינון. שטח זה יתוכנן כמרחב ציבורי הנושא אופי של כיכר.</p>	<p>ב</p>
<p><b>4.14 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.14.1</b></p>
<p>תשמש למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת קרקעיים, הכל בהתאם למוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.14.2</b></p>
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>                  א                  1. תכנית פיתוח של הכביש תכלול סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של מגרשים לאורך הכביש.                  תכנית זו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.                  2. בתכנון הכבישים ישולבו גינון ונטיעות.                  3. דרכי הגישה הנדרשות לצורך ביצוע עבודות שונות תיפרצנה רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם, תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.                  4. סלילת כבישים הכלולים בתכנית זו, כולל מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז מי גשם, גינון ונטיעות, תבוצע ע"י הגורמים המוסמכים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס המועצה.                  5. הכבישים ישמשו כצירי תנועה ישוביים, שכונתיים, לחניית מכוניות וכצירי הליכה להולכי רגל, המדרכות לאורך הכבישים תהיינה מרוצפות מאבן משתלבת ו/או בטון בשילוב ריצופי אבן גיר טבעית או מסותתת, תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.                  6. מעברי החציה להולכי רגל יבוצעו מאבן ריצוף דוגמת ריצוף המדרכות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.</p>	
<p><b>אזורים מיוחדים</b></p>	<p>ב</p>
<p><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b>                  1. תא שטח 582 בייעוד דרך מוצעת יחד עם תא שטח 350 בייעוד שצ"פ- המסומנים בהוראות מיוחדות - ישמש שטח למרכז מחזור שישרת את תושבי הישוב.                  2. תא שטח 583 בייעוד דרך מוצעת ותאי שטח 569, 570 בייעוד דרך מאושרת - המסומנים בהוראות מיוחדות - ישמש כמעבר לכלי רכב, הולכי רגל, רחבות, מדרכות, חניות ושטחי נטיעות וגינון. שטח זה יתוכנן כמרחב ציבורי הנושא אופי של כיכר.                  3. הנחיות מיוחדות לדרכים מספר 21-25 במתחם 1- ראה כמפורט בסעיף 6.16.</p>	
<p><b>4.15 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.15</b></p>



<b>4.15</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לדרכים לרכב, מדרכות ושבילים להלכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, נטיעות, שדרות, רחבות הסתובבות וחניות.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b>
	1. תותר סטייה במיקום שבילי הולכי רגל שבתחום או גובלים ביעוד חקלאי פתוח ושצ"פ לצורך התאמה לתנאי השטח והצמחייה ובתנאי שלא ישונו סה"כ שטחי הייעוד.
<b>4.16</b>	<b>חניון</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כשטח לחניה המשולב בשטחי גינון שיבוצעו בהתאם לתכנית פתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בתכנון החנייה ישולב גינון ונטיעות.
<b>4.17</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה תותר העברת תשתיות ציבוריות.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	שימושי הקרקע בשטח זה יהיו ע"פ תכניות מאושרות תקפות. שטח זה ישמש להעברת קוי ביוב לצורך חיבור השכונה למערכת האזורית. הנחת תשתית הביוב בתוואי רצועת התשתיות תתבצע תוך פגיעה מינימלית בשטחים המעובדים בה היא עוברת. עבודות הנדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים, יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה. לפני ביצוע עבודות חפירה יש לבדוק, למדוד ולסמן קוי הספקת מים קיימים, מאספי ביוב קיימים וקוי סניקה לביוב קיימים. אין לבצע כל עבודה בקרבת קווים קיימים ללא אישור התאגיד, חברת "מקורות" ככל שרלוונטי והרשות המקומית. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם התאגיד. לאחר ביצוע העברת התשתיות, השטח ישוקם נופית באופן שיאפשר גישת רכב לצורך תחזוקת התשתיות. העברת התשתיות תעשה על פי הנחיות נספח הביוב המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
<b>4.18</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כשטח לקבורה ומבנה השרות לאזור זה.
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	תנאי להקמת בית עלמין הינו הגשת תכנית מפורטת ע"י היזם ואישורה בהתאם להוראות תמ"א



בית קברות	4.18
19- תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין על שינוייה ובהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	2	8	1	50	160	(1)	(1)	20	140	350	הרחבה	4401 - 4463	מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(5) 1	(4) 7	1	50	140	(1)	(1)	20	120	200	הרחבה	91A, 91B, 91C, 92A, 92B, 92C	מגורים
5	3	3	3	(2)	2	8	2	50	320	(7)	(7)	(6) 70	250	690		20 - 17	מגורים
5	3	3	3	(2)	2	8	2	50	320	(7)	(7)	(6) 70	250	650		,28 - 23 ,31 ,30 ,41 - 40 ,57 - 43 ,62 - 60 ,72 - 64 - 112 118 ,116 ,122 - ,201 ,150 - 203 209 ,207 211 -	מגורים
(8) 5	(8) 3	(8) 3	(8) 3	(2)	2	8	2	50	370	(7)	(7)	(6) 70	300	500		29	מגורים
(9) 5	(9) 0	(9) 0	(9) 3	(2)	2	8	2	50	370	(7)	(7)	(6) 70	300	650		202	מגורים
5	3	3	3	(2)	2	8	1	50	230	(10)	(10)	(6) 50	180	480		- 702 735 ,724 ,794 - 798 ,796 ,810 - - 812 814	מגורים



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(12)	2.7	3	3	3	(2)	2	8	1	45	280	(10)	(10)	(6) 50	230	480		795	מגורים	
5	3	3	3	3	(2)	2	8	1	(13)	265	(10)	(10)	85	180	480		797	מגורים	
5	3	3	3	3	(2)	2	8	1	50	280	(10)	(10)	(6) 50	230	480		701	מגורים	
5	3	3	3	3	(2)	2	8	1	50	275	(10)	(10)	(6) 50	225	480		811	מגורים	
(15) 5	3	3	3	3	(2)	2	(14) 8	1	50	230	(10)	(10)	(6) 50	180	500		- 910 927,925 ,942 - - 945 947	מגורים	
5	3	3	3	(2)	2	(18) 8	1	(17)	280	(16)	(16)	(6) 50	230	480		937	מגורים		
(19)	(19)	(19)	(19)	(2)	2	(11) 8	1	50	280	(10)	(10)	(6) 50	230	480		943	מגורים		
(19)	(19)	(19)	(19)	(2)	2	(11) 8	1	50	280	(10)	(10)	(6) 50	230	480		944	מגורים		
5	3	(20) 3	3	(2)	2	(14) 8	1	50	280	(10)	(10)	(6) 50	230	500		926	מגורים		
3	3	4	(21) 0	(2)	2	8	1	50	160	(1)	(1)	20	140	350	תוספת	,1001 1002	מגורים		
(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	24	(22)	) 2520 (23)	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	תוספת	1000	מגורים ג'		
(24)	(24)	(24)	(24)	(2)	2	8	6	50	482	(1)	(1)	82	400	1000	תוספת	1005	מגורים		
(24)	(24)	(24)	(24)		2	8	19	50	2420			220	2200	3420		2	מגורים		
(24)	(24)	(24)	(24)		2	8	4	55	690			70	625	1250		540	מגורים		
(24)	(24)	(24)	(24)		2	(14) 8	8	50	1050			100	950	2240		7	מגורים		
(27) 3	(27) 3	(27) 3	(27) 3		1	(26) 7			5000			) 5000 (25)	20000			610	מבני משק		
(29)	(29)	(29)	(29)	1	2	8		35		(28)	(28)	5%	30%	1660		21	מבנים ומוסדות ציבור		
(30)	(30)	(30)	(30)	1	2	9		50	75%	(28)	(28)	5%	70%	2990		22	מבנים ומוסדות ציבור		
(24)	(24)	(24)	(24)	1	2	(31) 10		50	50%	(28)	(28)	10%	40%	47750	בית ספר עווד	391	מבנים ומוסדות ציבור		
(24)	(24)	(24)	(24)	1	2	8		40	65%	(28)	(28)	5%	60%	1100		392	מבנים ומוסדות ציבור		

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(24)	(24)	(24)	(24)	1	2	8		40	65%	(28)	(28)	5%	60%	1260		393	מבנים ומוסדות ציבור	
(24)	(24)	(24)	(24)	1	2	8		40	65%	(28)	(28)	5%	60%	850		394	מבנים ומוסדות ציבור	
(24)	(24)	(24)	(24)	1	2	8		40	65%	(28)	(28)	5%	60%	1620		395	מבנים ומוסדות ציבור	
(30)	(30)	(30)	(30)		1	8 (31)		30	863			172	691	3000		611	מסחר	
4	4	4	4		2	10 (14)		30	40%		10%	%	30%	2970		166	ספורט ונופש	
4	4	4	4		2	10 (14)		40	50%		10%	10%	30%	2100		167	ספורט ונופש	
									50				50	21000	יער הקופים	165	פארק / גן ציבורי	
(24)	(24)	(24)	(24)	(2)	2	(33)		41	(32) 41	(1)	(1)	6%	35%	4900		609	תעסוקה	
0	0	0	0	1	1	6		100	(35) 300				(28) 300	(34) 60			שטח ציבורי פתוח	

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. בתא שטח 22 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור- תותר הפעלת צרכניה בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר.

ב. קביעת גובה מבני המגורים - גובה בניין יימדד אנכית מקרקע טבעית או חפורה בהיקף חזיתות הבית ועד רכס גג הבניין ובהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ד' ו- ה'.

ג. זכויות והוראות בתכניות המאושרות ג/14830, 205-0877464, 205-0848465, 205-0801167, 205-0801126, 205-0481283, 205-0392654, 205-0327957 גוברות על הרשום בטבלה לעיל, במקרה של סתירה.

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

(1) רשאית הועדה המקומית להתיר העברת שטחי בניה מקומת הכניסה אל קומה שמתחת לקומת הכניסה במקרים בהם הקומה הנוספת נדרשת בשל המבנה הטופוגרפי.

(2) במקרים בהם תאשר הועדה העברת שטחים אל מתחת לקומת הכניסה בתנאי שמירת חתך של שתי קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

- (3) לפי נספח קוי בניין המצורף לתכנית.
- (4) בתנאי שגובה רכס הגג לא יעלה על 4 מ' ממפלס דרך מספר 4.
- (5) תותר תוספת חצי קומה בבנייני ספליט כמוצג בחתכים בנספח נוף.
- (6) בשטחי השירות המותרים תותר בניית מחסן חנייה כחלק ממבנה חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר.
- (7) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו על 125 מ"ר.
- (8) כמפורט בתכנית 205-0801126.
- (9) כמפורט בתכנית 205-0327957.
- (10) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו על 90 מ"ר.
- (11) גובה המבנה ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד קצה מעקה גג.
- (12) כמפורט בתכנית 205-0848465.
- (13) 235 מ"ר.
- (14) גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (15) למעט במגרשים 943 ו-944 בהם קו בניין קדמי יהיה 4 מ'.
- (16) תותר העברת אחוזים מקומות הקרקע אל מתחת למפלס הכניסה בשיעור שלא יעלה על 30% ובאישור הועדה המקומית.
- (17) 230 מ"ר.
- (18) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (19) כמפורט בתכנית 205-0801167.
- (20) תותר בניית מהלך מדרגות מבניה קלה וללא קירוי ברוחב של עד 1.0 מ' ועד גבול קו בניין 2.0 מ'.
- (21) קו בניין אפס בגבול המשותף בין 1001 ו-1002.
- (22) לפי תכנית בינוי מפורטת שתוכן לאישור הועדה המקומית.
- (23) שטח בניה כולל עבור בניית 24 יח"ד בתמהיל של 80-120 מ"ר ליח"ד כפי שיקבע בתכנית מפורטת שתוכן.
- (24) קוי בניין יקבעו בתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
- (25) 40% מסך הזכויות ניתן לשימושים משניים כמפורט בפרק 4.
- (26) לבניה חדשה בלבד.
- (27) במבנים קיימים- לפי הקיים בשטח.
- (28) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (29) יקבע בתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.
- (30) בבנייה קיימת על פי המצב הקיים. בבנייה חדשה ייקבע בתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- (31) גובה הבניין מדוד אנכית מהקומה התחתונה של המבנה ועד קצה הגג. תותר הקמת ארובות, אנטנות, פרגולות, ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מטר מעל הגובה המרבי המותר כמפורט בטבלה. הגובה לא יכול : מגדל מים, מתקן ליצור אנרגיה, וחדרי מכונות למעליות המכתיבים בניה יותר גבוהה.
- (32) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה : מתוכם עד 300 מ"ר ניתן לשימוש למסחר כגון קפיטריה, קיוסק, בית קפה, חנות למכר תוצרת המקום.
- (33) גובה בניין יקבע בתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה, ובכל מקרה לא יעלה על גובה הטיילת בתא שטח 348.
- (34) עבור התקנת תחנות טרנספורמציה..
- (35) שטח כולל לשימוש תחנות טרפו בלבד בכל השצ"פים ביישוב.

## 6. הוראות נוספות

6.1

## סביבה ונוף

- א. תכנית נוף ופיתוח של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה משגב, כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה.
- התכנית תיערך בק"מ של 1/250 לפחות והיא תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות, השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהיי הקרקע הסופיים במגרש, באזורים מרוצפים ומגוננים, את פתרונות הניקוז, את מיקום ארונות התשתית כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ודלק. בתכנית יפורטו גבהים וחומרי הגמר. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת (לא יותר מחצי שנה) שתיערך ע"י מודד מוסמך ותכלול סימון טופוגרפיה, סימון כל העצמים הקיימים בשטח וסימון עצים וצמחייה קיימת. תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסות של קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.
- ב. צמחייה:
- עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי ובתכנית קרקע שאינם בתחום קווי הבניין אסורה. עקירת או העתקת עצים כמפורט בסעיף "שמירה על עצים בוגרים" בפרק 6. בסמכות הוועדה המקומית וועד הישוב לדרוש שימור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון הבית והחצר.
- ג. גינון:
- בתכנון צמחייה יש להקפיד להשתמש בצמחים מקומיים או אזוריים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הנם חסכוניים במים ומשתלבים בצמחייה המקומית. המינים יקבעו בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצת של הישוב.
  - בזמן פיתוח יש להקפיד על הנחת שריוולי השקיה החוצים שבילים וכבישים כהכנה לפריסת מערכת השקיה לצמחייה. מערכת ההשקיה תהיה תת קרקעית במידת האפשר.
  - מסלעות:
  - מסלעה תבנה בשיפוע 1:4. באופן שמאפשר שילוב צמחיה בין הסלעים בחללים של 0.5 מ"ר מינימום. המסלעה תבנה באבן ממקור גירי או דולומיטי והיא תבנה ע"פ פרט מאושר. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לא פחות מ- 1.5 מ'.
  - קירות תומכים וטרסות הר מסורתיות:
    - הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות תמך ו/או טרסות הר מסורתיות וקירות ניקיון.
    - גובה קירות תומכים של מגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים ובין שני מגרשים יהיה בעדיפות עד 2.0 מ' ובכל מקרה לא יעלה על 3.0 מ'.
    - קירות תומכים ייבנו מאבן לקט בגוון האבן המקומית ו/או באבן גיר שבורה ריבועית או מבניה משנית. פוגות יעשו בגוון האבן. טרסות הר מסורתיות ייבנו באבן לקט מקומית ללא בטון גלוי גובה הטרסות לא יעלה על 3 מ' ובמידה ויידרש תבנה טרסה נוספת במחק שלא יקטן מ- 1.5 מ'.
    - קירות גדר- תתאפשר הקמת קירות גדר ו/או קירות ניקיון עד גובה 2 מ'. הקירות ייבנו מאבן לקט מקומית ו/או אבן גיר שבורה ריבועית או אבן משנית. לא תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות מגרשים הגובלים בדרכים. הקמת גדר רשת תותר רק לאורך גבולות מגרש צדדיים ובתנאי שתילת צמחייה מטפסת לאורכה. לא תותר הצבת גדר תיל קוצני. כל שערי הכניסה יהיו מפרופילי ברזל.
    - עבודות עפר:

6.1	<b>סביבה ונוף</b>
<p>1. לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה/העתקה.</p> <p>2. אדמת החישוף תישמר בשכבה של 50 ס"מ בהתאם לעומק הקרקע הקיימת.</p> <p>3. במידה ונדרשת הוצאת סלעים, ישמרו הסלעים, על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום.</p> <p>ז. שפך ועודפי קרקע:</p> <p>1. תכנון הבניינים יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע הטבעית.</p> <p>2. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לאזור המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה וועד הישוב.</p> <p>עודפי מילוי ועפר יפנו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.</p> <p>3. בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שייפגעו במהלך הבנייה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה מאושרת.</p> <p>4. הממשק עם השטחים הפתוחים- יקבע חיץ ברור בין שטחי השכונה לשטחים הפתוחים. יעשו פעולות למניעת גלישת עודפי עפר ולא תותר כל פגיעה בשטחים הפתוחים. טרם תחילת ביצוע עבודות בניה ופיתוח יבנו טרסות ו/או קירות תומכים על מנת להימנע מגלישת קרקע לכיוון השטח הפתוח. לא יותרו מסלעות החורגות מתחום גבולות המגרש. תינתן עדיפות לביצוע קיר/טרסה בגבולות עם השטחים הפתוחים ותותר מדרגות גישה לשטחים הפתוחים.</p> <p>ח. זיהום אור:</p> <p>התאורה בתחום השכונה לא תגרום לזיהום אור. תאורת הרחוב בשכונה תהיה באמצעות פנסים בעלי סיכוך מלא (Full cutoff). התאורה תופנה אל השטח הבנוי, ולא אל השטחים הפתוחים הסמוכים ותהיה בהרכב גווני האור (CCT) שלא יעלה על 3000 קלוין ("לבן חם").</p>	
6.2	<b>חניה</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש למעט במגרשים 4463-4401, 91, 92.</p> <p>החנייה במגרש תהייה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	
6.3	<b>איכות הסביבה</b>
<p>אשפה:</p> <p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת: אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>ב. יוכשרו מרכזי מחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה) כמו כן גישה נוחה למשאית פינוי.</p> <p>ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי דרישות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש או בנקודות איסוף אשפה שיקבעו ע"י היישוב בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.4	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>א. חלוקה:</p> <p>1. החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא מנחה בלבד.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה- קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה.</p> <p>ב. הפקעה :</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. רישום :</p> <p>רישום יתבצע בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	



חשמל	6.5
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף - 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד ותיל אווירי - 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על 600 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבע לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> <p>קווי חשמל</p> <p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>הוראה זו לא חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת, על קוים הנמצאים בצמוד לכבישים ראשיים ועל קוים המסומנים בתשריט.</p>	



ביוב	6.6
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בחיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה ומהנדס המועצה ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</li> <li>2. דרכי גישה לביצוע קו ביוב לא ישמשו לדרך ולאחר גמר ביצוע תשתיות הביוב ישוקמו ויסגרו לתנועת כלי רכב.</li> <li>3. הגישה לטיפול בקו ביוב תהיה מדרכים קיימות ומאושרות או מדרכי נוף שיתוכננו במסגרת תכנית פיתוח ותשתיות.</li> <li>4. תנאי לתחילת פתוח שכונת ההרחבה (לרבות פריצת דרכים, תשתיות וכד') יהיה השלמת</li> </ol>	





<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ביוב</b></p>
<p>שדרוג מערכת ההולכה האזורית מתחנת שאיבה ראשית לביוב מכאוכב ועד למט"ש אזורי (מט"ש "נטופה") וזאת בהתאם לתכנית ביוב שאושרה ע"י משרד הבריאות ושאר רשויות מוסמכות.</p> <p>5. הבקשה להיתר לתשתיות ביוב ומים בשכונה תועבר לאישור משרד הבריאות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה לבתים שיוקמו מכוחה של תכנית זו - אישור תכניות מפורטות לשדרוג מט"ש "נטופה" ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ו/או אישור תכניות מפורטות לביטול מט"ש "נטופה" וחיבור שפכים למט"ש תקני אחר.</p> <p>7. תנאי לאכלוס בתי מגורים חדשים שיוקמו מכוחה של תכנית זו - השלמת עבודות שדרוג של מט"ש "נטופה" או חיבור שפכי יודפת למט"ש תקני אחר.</p> <p>הודעה בכתב שתימסר לוועדה המחוזית ע"י המועצה האזורית עם העתקים למשרד הבריאות ורשות המים, תהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p>
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>3. מתחם 1- במוצאי הניקוז יבוצע דיפון למניעת נזקי חתירה במורד. סף הגלישה במוצאי הניקוז יהיה ארוך ורדוד.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש. 20% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכ"ו) ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>עודפי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>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>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>
<p>רעידות אדמה-</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לתוספת בנייה למבנה קיים, אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413.</p>	
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה
- א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
4. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לכריתה
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית
- 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.
6. נטיעת עצים חדשים :
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 2.1 מ'.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 2.1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
7. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :
- תכונות עצים שיש לתעדף :
- א. נותני צל סוככנים
- ב. חסכנים במים
- ג. מאוקלמים
- תכונות עצים שיש להימנע מהם :
- א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
- ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
- ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
- הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
8. שטחים ציבוריים פתוחים :
- א. כל שצ"פ יתוכן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 566 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.          ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.          9. רחבות* פתוחות :          במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של הישוב יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 16% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.          *רחבה - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה באישור תכניות בינוי לביצוע לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.          2. תנאי למתן היתר בניה בייעוד מבנה משק הנו עמידה במרחקי ההצבה מהשימושים הרגישים הסמוכים לרבות מגרשי המגורים החדשים 1001 ו-1002, ע"פי תכנית ג/ 21904.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 תשתיות</b></p> <p>מים          1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.          2. הבקשה להיתר לתשתיות מים בשכונה תועבר לאישור משרד הבריאות.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.          על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:          1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 סימון בתשריט : שטח לתכנון מפורט</b></p> <p>בשטח המסומן לתכנון מפורט - תוכן תכנית מפורטת.          תכנית מפורטת תציג תכניות לתשתיות מים, ביוב, ניקוז ושימור מי נגר עילי, ותכנית דרכים וחניות.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות מיוחדות לדרכים מספר 21-25 במתחם 1-          תכנון דרכים אלו יעשה בהתאם להוראות נספח הבינוי, נספח התחבורה והנספח הנופי המצורפים לתכנית זו ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה, ובהתאם להוראות פרק 4 בנספח הנופי סביבתי והן יבוצעו מחומרים ופרטים מחייבים שיאושרו במשרד מהנדס המועצה.          התכנון המפורט של הדרכים יהיה ע"פ עקרונות התכנון הבאים :</p>	<p><b>6.16</b></p>



## 6.16

## סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

1. המרחב בין המגרשים ועד גבול המיסעה יגדיר את גבולות המרחב הציבורי לפיתוח.
2. חתך הדרך יהיה בהתאם לנספחי התכנית. רוחב מסעה לא יעלה על 5 מ' בכביש מס' 23, 24, 25, רוחב מסעה לא יעלה על 5.5 מ' בכביש 21 ו-22.
3. מדרכות וצירי הולכי רגל יהיו רציפים ללא חציית כלי רכב, למעט מקומות שישתלבו ברחובות מרוצפים. רוחב המדרכות יהיה ברוחב המינימלי הנדרש.
4. תכנון חניות: חניות לסוגיהן יהיו בצמוד למיסעה ויתוכננו בהמשך למיסעה כמכלול תכנוני אחד. הרצף מירבי של חניות מקבילות יהיה 4 ככל הניתן. רצף מירבי של חניות אנכיות או אלכסוניות- עד 5 חניה.
5. הצמתים והמפגשים בין דרכים לשבילים בשצ"פ יתוכננו כמרחב ציבורי הנושא אופי של כיכר וישולבו בו שטחי גינון ונטיעות בהתאם למפורט בנספח הבינוי והנספח הנופי.
- סביב הצמתים, בשטח המסומן בתכנית ובנספחיה, יפותחו רחבות ייחודיות. המסעות והמדרכות באזור זה ירוצפו בריצוף ייחודי וזהה, במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות. בשטח המדרכה יש לטעת עצים בהיקפים משמעותיים על מנת לייצר הצללה. ניתן לטעת עצי פרי בגריד ליצירת אווירת בוסתן ולשלב מקומות ישיבה.
6. ישמר ציר ירוק פתוח לשטח החקלאי ושדרת הברושים הקיימת.
7. גינון ונטיעות ישולבו בתכנון הדרך בהיקפים משמעותיים.
- א. מרווחי נטיעה מרבים בין עצים- עד 10 מ'. יש לתכנן את הנטיעות בדרך כך שלפחות 50% משטח המדרכות יהיה בהצללה.
- ב. יש לבחור בצמחיה בעלת אופי מקומי וחסכני במים.
- ג. יש להבטיח בית גידול מספיק עבור עצי הרחוב. ככלל יש לטעת את עצי הרחוב בערוגות הגינון, למעט ברחובות ובכיכרות. בורות השתילה יהיו כמפורט בנספח הנוף ובאופן שיבטיח בית גידול מספק לעצים גדולים.
- כל סתירה בין סעיף זה לנספח הנופי ו/או נספח התנועה, יגבר האמור בסעיף זה.

## 6.17

## עיצוב אדריכלי

- הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להוראות מרחביות תקפות ככל שתאושרנה. עד לאישורן יחולו ההוראות הבאות:
- חומרי גמר
- א. גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש באסבסט, ניילון, PVC, וכ"ד.
  - ב. כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה).
  - ג. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
  - ד. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
  - ה. לא תותר התקנת אנטנות. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלווין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
  - ו. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
  - ז. הבנייה החדשה תבנה באופי הבנייה הקיימת בישוב. היתרי בניה יינתנו בהתחשב בחוות דעת וועדת בנייה של האגודה השיתופית יודפת.



<b>6.17</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	ח. מערכת סולרית לחימום מים ואספקת חשמל עפ"י הוראות תמ"א 10/ד' ומתקנים אקולוגיים אחרים : מכלי המים למערכת סולרית וקולטי שמש יותקנו על גגות מבנים ויוסדרו במסתור שיבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.

<b>6.18</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	קבלת היתר בניה למבנים המשמשים את כלל הציבור וכן לתחומי כבישים, שטחים פתוחים, שטחי יער ושצ"פים מותנית בהבטחת סידורים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה והנחיות ותקני הנגישות העדכניים בעת ביצוע התכנית באישור יועץ נגישות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

<b>6.19</b>	<b>סימון בתשריט : להריסה</b>
	מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הנו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

<b>6.20</b>	<b>פעילות חקלאית</b>
	המשך פעילות חקלאית במתחם 1 - יותר המשך פעילות חקלאית והשימוש בחממות בשטח מתחם 1 עד תחילת עבודות פיתוח בשטח.



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">מיידי</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	מיידי	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	מיידי						

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע - 5 שנים.

