

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0932350

הגדלת שצ"פ והסדרת זכויות בניה - קיבוץ שלוחות



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק המעיינות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על שטח מגורים א' של קיבוץ שלוחות.
מטרת התכנית לתקן טעויות סופר שאושרו בתכנית מס' 202-0505552, בניגוד לתכנית בסמכות מקומית מס' 202-0406470 שאושרה מס' חודשים לפנייה.
התכנית מגדילה שצ"פ ע"ח 2 מגרשי מגורים ומעבירה את זכויות במגרשים אלה למגרש משותף מס' 429 (ללא שינוי סך מס' יחיד וזכויות בניה לסך יעוד מגורים א').
התכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62(א)3 (הגדלת שצ"פ) ולפי סעיף 62(א)1,6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הגדלת שצ"פ והסדרת זכויות בניה- קיבוץ שלוחות

שם התכנית

202-0932350

מספר התכנית

315.537 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות

245224 קואורדינאטה X

708177 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ שלוחות- אזור המגורים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות: שלוחות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שלוחות			

שכונה קיבוץ שלוחות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20966	מוסדר	חלק		25, 250
22866	מוסדר	חלק		3-5, 7, 11
22867	מוסדר	חלק		7, 14, 20-21, 25

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
202-0505552	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הוראות תכנית 202-0505552 ממשיכות לחול.	7886	9974	19/07/2018
ג/ 18610	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18610 ממשיכות לחול.	6413	3888	10/05/2012
ג/ 20559	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20559 ממשיכות לחול.	7237	4756	30/03/2016
202-0406470	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הוראות תכנית 202-0406470 ממשיכות לחול.	7424	2406	15/01/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה- מאושר בתכנית 202-0505552	11: 27 19/07/2021	יעל רוזנפלד	25/07/2017	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 00 20/12/2020	איתי זהבי	20/12/2020	1	1: 1500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
	פרטי			קיבוץ שלוחות	שלוחות	שלוחות (1)		04-6062182		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק המעינות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ שלוחות	שלוחות	שלוחות (1)		04-6062182		

(1) כתובת: ד.ג. עמק המעינות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית זו כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	mt2020@modeday.org
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד		ר. יעל הנדסה בע"מ	מגדל העמק	מגדל העמק (1)		04-6041720	04-6041721	roads@yael-eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 73 מגדל העמק 23100.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הגדלת שצ"פ תוך שמירה על סך זכויות ויחיד ללא שינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שצ"פ ע"ח 2 מגרשי מגורים (בהתאם לתכנית 202-0406470 מאושרת). עפ"י סעיף 62א(א)3.
2. ניווד זכויות בנייה למגרש מסי 429. עפ"י סעיף 62א(א)1.
3. הסדרת זכויות והוראות בינוי בהתאם. עפ"י סעיף 62א(א)6.
4. שינוי הוראות בינוי בנושא גדרות. לפי סעיף 62א(א)5.
5. הגדלת מסי יחיד בתא שטח 429 מבלי להגדיל את סך יחיד בתכנית. לפי סעיף 62א(א)8.
6. הקטנת גודל מגרש מינימלי בחלק ממגרשי המגורים. לפי סעיף 62א(א)7.
7. קביעת מסי הקומות המותר בשצ"פ. לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 8, 10, 13, 15, 17, 21, 210, 213, 215, 300, 319, 322, 354, 359, 429, 510 - 512, 516, 519
מבנים ומוסדות ציבור	270, 271, 274, 277, 280, 286
שטח ציבורי פתוח	220, 221B, 221C, 221D, 221E, 221F, 222 - 228, 231, 234 - 239, 241, 242, 244 - 255, 257, 259, 263 - 265, 269, 515
דרך מאושרת	64, 66, 67, 69, 72, 74, 79, 80, 83, 86, 96, 97, 153 - 157
דרך משולבת	161 - 168
שביל	232, 452, 453, 456, 468, 483 - 486, 479, 477, 475, 473, 471, 470, 469B, 469A, 489, 490
חניון	14, 131 - 133, 135, 137, 139, 140, 142 - 144, 147, 149, 513

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	69, 156
אתר/מתחם לשימור	חניון	143
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	270, 271, 281 - 285
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	10, 11, 15
אתר/מתחם לשימור	שביל	232, 452, 456, 457, 459, 463, 467, 486, 490
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	220, 247, 253
בלוק מבנה לשימור	חניון	132
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	282
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	66, 67, 72, 153, 155
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	161, 162, 164 - 166
גבול מגבלות בניה	חניון	139, 142
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	280
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	314, 348 - 351, 353, 354, 360, 361, 384 - 388, 396 - 398, 427 - 429
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	224 - 226, 231, 235, 236, 242, 254
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	66, 67, 69, 72, 74, 79, 80, 83, 153
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	161 - 168
הנחיות מיוחדות	חניון	132, 142
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	6, 390, 398, 402, 425, 429, 510 - 512, 512
הנחיות מיוחדות	שביל	458, 460, 462, 489
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	224 - 226, 231, 235, 236, 241, 242
ציר נחל	דרך מאושרת	64
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	67, 72, 74, 79, 80, 83, 86, 156
קו חשמל מתח גבוה	דרך משולבת	161 - 168

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	323, 324, 327 - 333, 390, 395, 396, 429
קו חשמל מתח גבוה	שביל	483
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	221C, 221E, 221F, 222, 224 - 226, 235, 236, 241
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	66, 67, 72, 74, 79, 80, 83, 97, 153, 155
קו מים 4" ומעלה	דרך משולבת	161 - 164, 166 - 168
קו מים 4" ומעלה	חניון	142
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	429
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	224 - 226, 231, 235, 241, 242
שימור נופי	דרך מאושרת	69, 80, 156
שימור נופי	חניון	137
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	271, 274 - 276, 281 - 285
שימור נופי	מגורים א'	10, 12, 15, 21, 512
שימור נופי	שביל	232, 452, 456 - 458, 461, 463, 467, 471, 486, 490
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	220, 224, 247, 253, 265
תחום השפעה	דרך מאושרת	64, 66, 97, 153, 155
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	231

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	64,758	20.52
דרך משולבת	14,390	4.56
חניון	8,581	2.72
מבנים ומוסדות ציבור	29,698	9.41
מגורים א'	124,689	39.52
שביל	13,778	4.37
שטח ציבורי פתוח	59,635	18.90
סה"כ	315,529	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	64,758.04	20.52
דרך משולבת	14,390.07	4.56
חניון	8,580.97	2.72
מבנים ומוסדות ציבור	29,698.07	9.41
מגורים א'	123,736.23	39.22
שביל	13,777.76	4.37
שטח ציבורי פתוח	60,588.38	19.20
סה"כ	315,529.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. אזור זה מיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה. ביחידות המגורים יותר להקים- משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועיות (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר היחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). השטח לפעילות מקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו.</p> <p>2. מגרשים מס' 519-517, 428-359, 354-322, 319-302, 213-210 מיועדים להקמת מגורים חד-משפחתיים בשכונות ההרחבה של הישוב, אשר בתחומם תותר חניה פרטית. (שאר השימושים יהיו כמפורט בסעיף 1).</p> <p>א. הגישה למגרשי המגורים בתאי שטח 341-347 תהיה מכביש מס' 6 בלבד. לא תותר גישה למגרשים אלו מכביש מס' 1.</p> <p>ב. הגישה למגרש המגורים בתא שטח 307 תהיה דרך תא שטח 484 (שביל) ולמגרשים 323-324 דרך תא שטח מס' 483 בהם יותר מעבר רכב לצרכי כניסה לתאי שטח אלה בלבד.</p> <p>3. תאי שטח 510-512 המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" מיועדים להקמת יחידות מגורים קטנות עד 55 מ"ר.</p> <p>אזור זה מיועד לאוכלוסיה זמנית בקיבוץ, צעירים, חיילים, סטודנטים ואוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים שאינה מחזיקה בדירת מגורים רגילה ושטחה הכולל אינו עולה על 55 מ"ר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 334-347 הינו הריסות המבנים היבילים הקיימים בשטח. 2. שאר ההוראות- כמפורט בסעיף 4.1.2.</p> <p>ב</p> <p>אדריכלות</p> <p>לכל תא שטח שיחולק למגרשים תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה, באישור הועדה המקומית. התכנית הבינוי יצויין מיקום המבנים, חניות עפ"י תקן, דרכי גישה למדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות.</p> <p>1. תותר חריגה מקווי בנין עבור מבנים קיימים. 2. תוספות חדשות יהיו בתחומי קווי הבנין בלבד.</p> <p>ג</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מחסן- עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה המותרים לשטחי שירות. המחבן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש. 2. פרגולות- הקמת פרגולות בהתאם לחוק התכנון והבניה. 3. גדרות- תיחום מגרשים יעשה ע"י גדר ירוקה'- מצמחיה. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים וואו מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>4. מתקני אשפה- בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המועצה האיזורית.</p> <p>לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד.</p> <p>המבנים ותוספות המבנים, יבנו מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. למתחם הכולל יחידות דיור זמניות תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה זה יצויין מיקום המבנים חניות עפ"י התקן, דרכי גישה ומדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות באישור הועדה המקומית.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירווי החניות.</p> <p>2. יותר הקמת מבנה חניה בקו בנין קדמי וצידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש.</p> <p>3. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן- חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ', שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>4. מקומות החניה הדרושים ליח"ד, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הקיבוץ.</p> <p>5. קירווי החניות שבתאי שטח יהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>6. היתר בניה למשרד, סדנא, קליניקה או אטליה יותר בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוי הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>שטח המיועד לשימוש כגון: משרדי קהילה, מוסדות: דת, תרבות, חינוך, רווחה ושירותי בריאות וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, שבילי גישה, מקנים הנדסיים לשירות המבנים (למעט מים וביוב), חניות, מתקני משחק וריהוט רחוב.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. בתכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאותו אזור. התכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>1. תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור, יחולו עליו הוראות שימור כמפורט בסעיף 6.2.2.</p> <p>במתחם שימור נופי מס' 1 יחולו הוראות השימור למתחם שימור נופי כמפורט בסעיף 6.2 והוראות</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	שימור קו בניין קדמי והפנויות הבינוי כמפורט בסעיף 6.2. 3. תא שטח הכולל מבנה לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.
ג	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור לרבות תוספת למבנים קיימים- רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פי תקנות התכנון והבניה</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות- קווי מים : אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורותאפיקי מים לבקשה להיתר. תנאי להיתר היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה וואו לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורותאפיקי מים וואו העתקת הקו ע"ח יזם התכנית ובתיאום עם חברת מקורותאפיקי מים ובביצוע מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורותאפיקי מים ע"ח יזם התכנית. עם קביעת מיקומו המדוייק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילים להולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, וכן סלילת דרכי גישה וחניות מקומיות. תא שטח 224 מיועד להוות הפרדה וחיץ בין אזור הלולים לאזור המגורים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>שימור</p> <p>1. תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2. 2. תא שטח הכולל מבנה לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. פיתוח השטח יעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. לקטעים באזורי הקהילה תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. 2. תא שטח 224- תנאי למתן היתר לעבודות הפיתוח יהיה תכנון השצ"פ. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הנטיעות בפועל. 3. המבנה הקיים בתא שטח 221D הינו מקלט.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות- קווי מים : אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורותאפיקי מים לבקשה להיתר. תנאי להיתר היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה וואו לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורותאפיקי מים וואו העתקת הקו ע"ח יזם התכנית ובתיאום עם חברת מקורותאפיקי מים ובביצוע מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורותאפיקי מים ע"ח יזם התכנית. עם קביעת מיקומו המדוייק של קו המים יצומצמו הנחיות</p>

<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>	
<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תאורה היקפית, ריהוט רחוב, ביתן שומר, נטיעות וגדרות בטיחות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה לכלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים, ריהוט רחוב ונטיעות. בתחום הדרך יותרו מרכיבי ביטחון והקמת גדר ביטחון.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>שימור</p> <p>א</p> <p>1. תא שטח הנמצא התחום מתחם לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2. 2. במתחם לשימור נופי מס' 1 יחולו הוראות השימור למתחם שימור נופי כמפורט בסעיף 6.2 והוראות שימור קו בנין קדמי והפנוי הבינוי כמפורט בסעיף 6.2. 3. תא שטח הכולל מבנה לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p>	<p>א</p>
<p>תשתיות</p> <p>ב</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות המגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	<p>ב</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות- קווי מים: אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות אפיקי מים לבקשה להיתר. תנאי להיתר היתר בניה לדרכים, לתכנון עבודה ואו לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורות אפיקי מים ואו העתקת הקו ע"ח יזם התכנית ובתיאום עם חברת מקורות ובביצוע מקורות. אישור תכנון ע"י מקורות אפיקי מים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית. עם קביעת מיקומו המדויק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>	<p>ג</p>
<p>4.5 דרך משולבת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. בתחום הדרך יותרו מרכיבי ביטחון והקמת גדר ביטחון.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>4.6 שביל</p>	<p>4.6</p>

שביל	4.6
שימושים	4.6.1
<p>שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות. בשטח זה תותר רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי רכב למעט רכבי חירום.</p> <p>השטח המיועד לשבילים ולדרכי שירות פנימיות, דרכים להולכי רגל ומתקנים הנדסיים- רוחב שביל לא יקטן מ-3 מ'.</p> <p>בתא שטח 484 יותר מעבר רכב לצרכי כניסה לחניה לתא שטח 307 בלבד.</p> <p>הגישה למגרשים 323-324 דרך תא שטח מס' 483 בהם יותר מעבר רכב לצרכי כניסה לתאי שטח אלה בלבד.</p> <p>בתא שטח 469 יותר מעבר רכב לצרכי כניסה לחניה לתא שטח 301.</p>	
הוראות	4.6.2
שימור	א
<p>1. תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור, יחולו עליו הוראות השימור במפורט בסעיף 6.2.2.</p> <p>במתחם שימור נופי מס' 1 יחולו הוראות השימור למתחם שימור נופי במפורט בסעיף 6.2 והוראות שימור קו בנין קדמי והפניית הבינוי כמפורט בסעיף 6.2.3. תא שטח הכולל מבנה לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p>	
תשתיות	ב
<p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.</p> <p>מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך הציבורית.</p>	
חניון	4.7
שימושים	4.7.1
<p>ישמש לחניית כלי רכב, תאסר כל בניה למעט סככות צל, נטיעות, ביתן שומרים ומתקנים הנדסיים.</p>	
הוראות	4.7.2
אדריכלות	א
<p>לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי פרטני בחניות הציבוריות, אלא קירוי רצוף ואחיד לתא שטח המוגדר כחניון.</p>	
חניה	ב
<p>החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>1. תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2, מלבד מתחם לשימור נופי מס' 1 אשר יוגדר לפי סימון התשריט ועליו יחולו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2 ויכלול את קוי החזיתות ועליהם יחולו הוראות לשימור הכוללות הפניות קדמיות (כלפי השדרה) ושמירה על החזית הארוכה לאורך השדרה.</p> <p>2. תא שטח הכולל מבנה לשימור, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>3. פרגולות- שטח הפרגולות יהיה עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.</p>	

4.7	חניון
ג	<p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע של החניון למעט סלילתו, אחזקתו או בניית קירוי לפי סעיף א'. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה וואו קירוי חניות.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות- קווי מים : אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורותאפיקי מים לבקשה להיתר. תנאי להיתר היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה וואו לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורותאפיקי מים וואו העתקת הקו ע"ח יזם התכנית ובתיאום עם חברת מקורותאפיקי מים ובביצוע מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורותאפיקי מים ע"ח יזם התכנית. עם קביעת מיקומו המדוייק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
3	3	3 (5)	3 (5)	2	9 (4)	140 (3)	50	250			50 (2)	200	300 (1)	המחנה הקיים	10,8 - 1 ,15,13 - ,20 - 17 ,301,300 516,429	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3 (5)	3 (5)	2	9 (4)	127 (6)	50	250			50 (2)	200	400	מגרשי הרחבה	- 210 ,215,213 - 302 322,319 ,354 - - 359 517,428 519 -	מגורים א'	מגורים א'
3	4	3	3	4	12	100 (7)	70	5500			500	5000	1000		- 510 512	דיר מיוחד	מגורים א'
3	3	3	3	2	10		40	25500 (8)			3000 (8)	22500 (8)	500		,271,270 - 274 280,277 286 -	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	2	8			1000 (9)				1000	60		- 131 135,133 ,137 - ,14,139 142,140 ,144 - ,149,147 513	חניון	חניון



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

(4) 9 מ' לגג משופע, 7 מ' לגג שטוח.

(5) יותר קו בנין 0 בין שני מגרשים סמוכים או לפי תשריט.

(6) יחיד אחת במגרש.

(7) יחיד קטנות.

(8) בכל תאי השטח המאושרים למבני ציבור בקיבוץ יחדיו בתכנית 202-0505552.

(9) בכל תאי השטח המאושרים לחניון בקיבוץ יחדיו בתכנית 202-0505552.

(10) בכל תאי השטח המאושרים לשצ"פ בקיבוץ יחדיו בתכנית 202-0505552.

(11) בכל תאי השטח המאושרים לשצ"פ בקיבוץ יחדיו בכל תאי השטח המאושרים לשצ"פ בקיבוץ יחדיו בתכנית 202-0505552.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל, ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. כתנאי למתן היתר בניה, ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים עי היח' הסביבתית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה לשכונות החדשות, יהיה אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.
- ד. תשתיות חדשות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד מקצועית לעניין סיכונים סיסמיים.

6.2

שימור

מתחם נופי לשימור:

1. שטח תכנית המסומן כמתחם נופי הוא שטח בו נכללים אתרים לשימור או ערכי שימור שעיקרם נופיים. כגון: מכלולי נוף, פיתוח נופי, עצים, צמחייה או כל אלמנט אחר בעל ערכים לשימור.

2. תנאי להגשת היתר בניה ראשון עבור עבודות בניה או תשתיות או פיתוח בתחום המתחם הנופי לשימור יהיה אישור תכנית לפיתוח נופי.

3. תכנית הפיתוח הנופי תתוכנן על בסיס תיק תיעוד מתחמי, רשימת עצים לשימור וניתוח מאפייניו האדריכליים והנופיים של המתחם. התכנית תציג חתכים אופייניים, אופי הפיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך וכו'.

4. תכנית הפיתוח הנופי תאושר ע"י הועדה המקומית לאחר התייעצות עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה לשימור, עם ועדת השימור של הרשות המקומית ועם המועצה לשימור אתרי מורשת.

מתחם שימור:

1. שטח תכנית המסומן כמתחם לשימור, הוא שטח בו נכללים אתרים לשימור או ערכי שימור אחרים כגון: מרקמים, מכלולים, מבנים, מתקנים, ערכי נוף ו/או פיתוח, עצים, צמחייה וכו'.

2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון עבור כל עבודת בניה (לרבות כל עבודות חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) בתחום מתחם לשימור יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח.

3. תכנית הבינוי והפיתוח תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי, מהם מאפייניו האדריכליים והנופיים של המתחם, תציג את אופן מימוש הזכויות בשטח המתחם באופן שישמר מאפייניו האדריכליים והנופיים, את מיקום המבנים, חתכים אופייניים, אופי הפיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך וכו'.

4. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר עי הועדה המקומית לאחר התייעצות עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה לשימור, עם ועדת השימור של הרשות המקומית ועם המועצה לשימור אתרי מורשת.

5. תנאי להיתר בניה עבור כל מבנה הנמצא בתחום מתחם לשימור יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם.

6. לא יינתן היתר להריסת אתר לשימור, אלא באישור המועצה לשימור אתרי מורשת. מבנה לשימור:

1. מבנים לשימור מסומנים בתשריט התכנית כמבנים לשימור.

2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה (לרבות כל עבודת חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) למבנה המסומן לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא עפי הנחיות מנהל התכנון, ע"י מי שהוכשר לכך מקצועית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

שימור	6.2
<p>והעברתו להתייעצות עם המועצה לשימור אתרי מורשת.</p> <p>3. בתיק התיעוד של המבנה תקבע דרגת השימור של המבנה, לרבות האפשרות / אי האפשרות לתוספת בניה.</p> <p>4. לא תותר הריסת מבנה המיועד לשימור או חלקים ממנו, למעט הריסת תוספות בלתי אותנטיות ובכפוף להתייעצות עם המועצה לשימור אתרי מורשת.</p> <p>5. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של מבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות חומרי הבניה, הפתחים, פרטי הבנין וכו'.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה עבור מבנה לשימור ו/או מבנה המחובר אליו, יהיה קבלת חו"ד המועצה לשימור אתרי מורשת.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.3
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	
אדריכלות	6.4
<p>מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכילים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p>	
חניה	6.5
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ו/או במקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפי תקנות התכנון והבניה.</p>	
חשמל	6.7
<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p>	

6.7

חשמל

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 ארון רשת 1 מ'
 שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.8

תשתיות

1. מים:

א. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מפעל המים האזורי שהבניה אינה יוצרת הפרעה לתשתיות המים.

ג. אסורה בניה מעל קווי המים הראשיים המסומנים בתשריט. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. בתחום המסומן בתשריט כהוראות מיוחדות - קווי מים, אין לבנות,

לנטוע עצים או לבצע חפירה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.

תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת מקורות ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות וביצוע מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"י יזם התכנית.

ד. קו מים עתידי המסומן בתשריט מציין רצועה ברוחב 30 מ', בה ניתן לבצע את קו המים העתידי.

ה. תנאי לאישור התכנית הינו אישור נספח המים והביוב עי הועדה המקצועית למים וביוב.
2. ביוב:

א. תנאי לקבלת היתר בניה- חיבור למערכת ביוב קיימת של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרות עי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.8	תשתיות
	<p>מערכת קווי הביוב בישוב תשודרג ע"פ תכנית המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. איכות השפכים בחיבור למערכת השפכים הציבורית תעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.</p> <p>3. ניקוז:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. תעלת הניקוז הצפונית תישאר נקיה וחופשית ללא בניה וללא פסולת, כתעלת עפר פתוחה ורצופה, לשימור החיבור האקולוגי ובהתאם להוראות נספח הניקוז.</p> <p>ג. ערוץ הניקוז ותעלות מים יחוייבו בפיתוח נופי בהתאם לסעיף 6.10.</p> <p>ד. הפיתוח הנופי של ערוץ הניקוז המשני יאושר עי רשות הניקוז.</p> <p>4. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>5. פסולת: פסולת הבנין תפונה למטמנת בזק או לאתר מוסדר אחר, לפי הסכמי המועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>כמו כן, יוצבו מתקני איסוף ומיחזור פסולת בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.9	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק ל בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.10	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>2. מבני לולים, רפתות, דירים, וכו יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מיריביים לאותה עת עלמנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p>
6.11	ניהול מי נגר
	<p>א. החדרת נגר: המגרשים יתוכננו לפי עקרונות שימור נגר.</p> <p>ב. פשט הצפה: במגרשים הנמצאים בתחום פשט הצפה בהסתברות של 1% (כמסומן בתשריט) על המתכנן להציב רף בניה כך שהבתים לא ינזקו.</p> <p>ג. נגר עילי בעל פוטנציאל זיהום יופנה למערכת הניקוז האזורית לאחר טיפול קדם במידת הצורך.</p>
6.12	סביבה ונוף
	<p>א. כללי:</p> <p>עקרונות והנחיות תכנון נוף, פיתוח וגינון לשטחים פתוחים בתכנית הישוב כוללים: גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, רחובות משולבים, רחובות ראשיים, כבישים, מדרכות, פיתוח מגרשי מגורים, תאורת רחובות, אשפה, פילרים לחשמל, ריהוט רחוב וכד'.</p>

הרחוב המשולב והשבילים להולכי רגל מהווים מרכיב חשוב באופי ובמבנה השכונה, ומאפשרים תנועה בטוחה של הולכי רגל.

ייעשה שימוש רב בצומח לקבלת שכונה ירוקה ועשירה בצמחייה, המשתלבת עם סביבתה. מטרת ההנחיות להקנות אופי נופי ייחודי ומתמשך לכל מערכת השטחים הפתוחים בשכונה. לתכניות הביצוע יתווספו מפרטים מיוחדים כהשלמה למפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת משרד הביטחון, משרד השיכון ומעצ.

תוכניות הפיתוח והגינון של הדרכים, תכניות הדרכים המשולבות ושבילי הולכי הרגל ותוכניות השיקום הנופי למדרונות של מילוי וחציבה בצידי הדרכים, יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.

ב. תאורה:

התאורה בשטח התכנית תהיה בתחום היישוב בלבד. התאורה תהיה היקפית, דרכי הנגישות והגישה, השבילים והרחבות מוארים בלבד, התאורה תופנה לתוך שטח היישוב ולא כלפי השטחים שמחוץ לו תוך דגש על מניעת תאורה לכיוון הסביבה, זאת לצורך מניעת זיהום אור לסביבה החיצונית הגובלת את הישוב. גוף התאורה אחיד לכל צירי התנועה בקיבוץ, ליצירת שפה עיצובית אחידה.

ג. צמחייה:

יש להימנע משימוש במיני צומח פולש ומתפרץ, על מנת למנוע את הסיכון לזיהום והתפרצות של מיני צומח פולשים ולא מקומיים, וגורמים להשפעה אקולוגית בעייתית בסביבה החדשה, עפי רשימת צמחי הנוי הזרים הלא-רצויים בישראל.

ד. הנחיות לתעלות ניקוז:

יש לשמור על תעלות ניקוז נקיות, התעלות פתוחות ונקיות ללא בנייה ופסולת. יש לייצב את צידי התעלה ולהסדיר את התוואי בהתאם לתכניות ניקוז, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח הניקוז.

בגדות התעלה הפתוחה יש להשתמש בצמחיית נחלים בדפנות התעלה, כגון: מלעינאל מצוי, סוף מצוי, אירוס ענף וגעדה מצויה.

ה. פיתוח כבישים וחניות:

הרחובות יפותחו כשדרות ויכללו לפחות 2 עצים בכירים לכל 15 מא חזית מגרש משני צידי הרחוב.

במדרכות ובאי התנועה יינטעו עצים ירוקי עד.

ברחובות משולבים תשולבנה ערוגות צמחיה חופשיות מארבעה כיוונים השוברות את מסלול הנסיעה כל 30-50 מ.

ו. שצפ מרכזי:

ישמור על מאפייניו הנופיים וחשיבותו החברתית.

ז. אזורי חייץ מגונן:

השטחים המפרידים בין מגרשי מנורים לכביש ישמרו שטח פתוח עם פיתוח אקסטנסיבי, נטיעות להצללה וצמחיה שאינה מצריכה מים והשקעה.

ח. טיילת היקפית:

לאורך הכביש ההיקפי, בגבול בין המדרכה לכביש, תתוכנן ערוגת גינון לאורך הכביש שתכלול עצי צל שינטעו במרחק נטיעה של 8-10 מ' כמו כן ימוקמו ספסלי ישיבה.

ט. בכל הנושאים הקשורים לבינוי בהרחבה, לטיפול בשטחים פתוחים וטיפול בנושא נגר וניקוז יש לפועל ע"פ המפורט בנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.13	פיתוח סביבתי
	<p>א. יש לכלול בבקשה להיתר לעבודות פיתוח פירוט המאזן של חומרי חפירה ומילוי.</p> <p>ב. יש לקחת בחשבון שימוש חוזר באדמה למילוי גנני.</p> <p>ג. יש לפעול לאיזון בין חפירה ומילוי כל עודף חומרי חציבה וחפירה מעבר לנדרש לשימוש חוזר ופינוי לאתר מורשה באישור הרשות המקומית.</p> <p>ד. בעל המגרש ו/או מבצעי העבודה יהיו אחראים לבצע שיקום נופק כולל סילוק פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מאושר עי הרשות המקומית.</p>
6.14	חיזוק מבנים, תמא / 38
	היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי תקן ישראלי 413
6.15	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.16	בטחון ובטיחות
	<p>1. גדר ביטחון ודרך היקפית יוקמו בהתאם למפרט פיקוד העורף וע"פ האיום הביטחוני בגזרה הרלוונטית.</p> <p>2. מרכיבי ביטחון וגדר ביטחון יותרו בייעוד דרך.</p>
6.17	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג אלא אם יוסתרו לשביעות רצון הוועדה המקומית. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>
6.18	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקובעים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.19	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו יהרסו עם ביצוע עבודות הפיתוח ע"פ תכנית זו לרבות דרכים וחניות.
6.20	פסולת בניין
	<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.</p>

<p>6.21 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.21</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.22 הפקות לצרכי ציבור</p>	<p>6.22</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.23 היטל השבחה</p>	<p>6.23</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.24 עתיקות</p>	<p>6.24</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעות פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>א. ביצוע שלב זה יותנה בהתאמת השצפים לגודל האוכלוסייה לפי שלביות הביצוע, ותכנון השצפים בתאי שטח 221, 222, 515.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר לעבודות הפיתוח בשצ"פ יהיה תכנון השצ"פ בתא שטח 224. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הנטיעות בפועל.</p>	<p>פיתוח תאי שטח 210-213, 302-319, 322-347, 517-519</p>	<p>1</p>
<p>א. ביצוע שלב זה יותנה בהתאמת השצפים לגודל האוכלוסייה לפי שלביות הביצוע, ותכנון השצפים בתא שטח 241.</p>	<p>פיתוח תאי שטח 390-400, 403-424</p>	<p>2</p>
<p>א. ביצוע שלב זה יותנה בהתאמת השצפים לגודל האוכלוסייה לפי שלביות הביצוע, ותכנון השצפים בתאי שטח 225, 226.</p>	<p>פיתוח תאי שטח 348-354, 425-428, 401, 402, 359-389</p>	<p>3</p>

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14