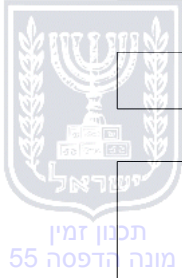


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0446146

הרדוף- תכנית מתאר להרחבת הישוב ג/24068



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/09/2022

לאשר את התוכנית

22/12/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ הרדוף הוקם בשנת 1982 כקהילה שיתופית מודרנית ע"י קבוצה בעלת זיקה לאנתרופוסופיה. חברי הקבוצה שאפו לייסד קיבוץ המיישם בפועל עקרונות אנתרופוסופיים.

הישוב ממוקם באזור בעל ערכיות נופית גבוהה מאד ובסמיכות לישוב כעביה (שכונה צפונית) מצד מזרח, סווייד חמירה מצד מערב, והישוב עדי מצד צפון.

האנתרופוסופיה היא תפיסת עולם שנוסדה לפני כ-100 שנה ע"י רודולף שטיינר, אשר מבוססת על ראייה הוליסטית של כל תחומי החיים בהקשר רחב.

עם השנים התפתחה בהרדוף פעילות ענפה בתחומי החינוך, שיקום, רפואה, אמנויות, חקלאות ומזון אורגני. בישוב בית ספר גדול אנתרופוסופי מכיתות א-י"ב. המרכז מאות תלמידים מכל הסביבה.

בהרדוף מתגוררים כ-650 נפש, מתוכם כ-150 אוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים ונוער בסיכון, הנמצאים במסגרות ייחודיות המתקיימות בתוך הקיבוץ (אלישע, טוביה, חירם, בית מרים).

פעילות הקיבוץ המגוונת כוללת בשגרה עוד מאות משתמשים במסגרות החינוכיות והאנתרופוסופיות השונות (סמינרים לימודיים, פעילות תרבותית עשירה, פעילות יהודית ערבית משותפת ועוד).

תכנית המתאר המאושרת של הישוב ג/14873 אושרה בשנת 2009. התכנית התוותה שטחים לשימושים הייחודיים לישוב, ופתרונות מגורים ל-184 יח"ד (כולל 56 יחידות שנספרו במסגרות המיוחדות). תמ"א 35/1 מאפשרת הגדלת הקיבוץ ל-300 יח"ד.

התכנית המוצעת מאפשרת 179 יח"ד - 51 יחידות חדשות כעיבוי למרקם הקיים, בנוסף ל-128 יח"ד קיימות/מאושרות.

התכנית משמרת את הצביון המיוחד של הישוב המתאפיין באמצעות מוסדותיו החינוכיים והטיפוליים. בתכנון הנופי הושם דגש על האיכויות המיוחדות של הישוב, כמו כן ניתן ביטוי לצרכים הנדרשים להסדרת מערכת הכבישים ושאר התשתיות ההנדסיות החיוניות ליישוב - מים, ביוב וניקוז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

24068/ג	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הרדוף- תכנית מתאר להרחבת הישוב ג/24068	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
254-0446146	מספר התכנית	מספר התכנית
496.800 דונם	שטח התכנית	שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
לי"ר	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	216730
קואורדינאטה Y	740970

1.5.2 תיאור מקום

הישוב ממוקם באזור בעל ערכיות נופית גבוהה מאד, גובל בנחל ציפורי, ובסמיכות לישוב כעביה (צפון) מצד מזרח, סוואעד חמירה מצד מערב ועדי מצד צפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: הרדוף

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10317	מוסדר	חלק		12
10347	מוסדר	חלק	1, 3	4, 7, 59
10348	מוסדר	חלק	1, 6	3
10349	מוסדר	חלק	2-3, 7	4
10350	מוסדר	חלק	16-17	24, 32, 92

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

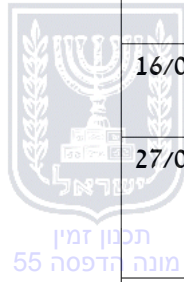
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
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
ג/ 10748	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/10748	5520	2598		24/04/2006
ג/ 14873	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/14873	5971	4560		29/06/2009
ג/ 4615	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/4615	3743			18/02/1990
ג/ 13449	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/13449	6098	3441		21/06/2010
ג/ 8208	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/8208	4480	1647		16/01/1997
254-0489401	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 254-0489401	8127	8094		27/02/2019
254-0487710	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0487710 ממשיכות לחול.	7988	2687		14/11/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		06/11/2022	ערן מבל	10: 23 06/11/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 1250		17/07/2022	גנאדי שבלובסקי	12: 03 20/07/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 2000		08/12/2019	גנאדי שבלובסקי	15: 01 19/10/2020	חתכים לאורך	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		07/07/2022	משה לנר	12: 05 20/07/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	14/07/2022	גונן	17: 55 20/11/2022		לא
ביוב	מנחה	1: 1250		18/07/2022	אורי שיפריס	12: 19 20/07/2022	נספח ביוב ומים	לא
ביוב	רקע	1: 5000		15/03/2022	אורי שיפריס	12: 01 15/03/2022	מערכת אספקת מים וסילוק שפכים - מפה אזורית	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2000		13/07/2022	רן מולכו	12: 20 20/07/2022		לא
ביוב	מנחה		8	15/03/2022	אורי שיפריס	12: 03 15/03/2022	נספח ביוב ומים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		34	08/03/2022	גונן	13: 52 09/03/2022		לא
סביבה ונוף	מנחה		41	09/02/2021	משה לנר	17: 29 17/02/2021		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		12	06/10/2020	ליאורה חי	12: 20 06/10/2020	מסמך רקע דמוגרפי ותיאור מבני הציבור והקהילה בישוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה		33	13/03/2022	רן מולכו	13: 33 14/03/2022		לא
סקר גיאולוגי	מנחה		14	20/03/2018	אורי דור	17: 32 17/02/2021		לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222	04-6088218	
	אחר	(1)		קיבוץ הרדוף	הרדוף			04-9059222	04-9861106	meshek@harduf.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. המוביל 1793000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222	04-6088218	
פרטי			קיבוץ הרדוף	הרדוף	(1)		04-9059222	04-9861106	meshek@harduf.org.il

(1) כתובת: ד.ג. המוביל 1793000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6068111		idith@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה וקיים בעלים פרטיים

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	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebela rch.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	גנאדי שבלובסקי	05112542	אלפא סיבוס הנדסה בע"מ	ירכא	(1)		072-2505011	072-2505012	alpha5077@g mail.com
הנדסה אזרחית	יועץ תשתיות	אורי שיפריס	00119475	שיפריס מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	כיאט (2)	6	04-8650396	04-8650390	miki@shifris. co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	משה לנר	80689	משה לנר אדריכלי נוף	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577439	04-8577441	office@laner- arch.co.il
מודד	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון	רמת ישי	(3)		04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il
	אגרונים	גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	אורן	926	079-5599799	09-7496374	
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(4)	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolo g.co.il
תכנון ערים	מתכנן	ליאורה חי		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebela rch.co.il
מהנדס חקלאי	יועץ תשתיות	רן מולכו	9955549	ליגמ פרוייקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף	(5)		04-9059397		office@lygm. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 633.

(2) כתובת: ת.ד. 730.

(3) כתובת: ת.ד. 792.

(4) כתובת: פארק תמר.

(5) כתובת: הרדוף.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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**

עיבוי מגורים בתוך הישוב הקיים, ומענה לצרכי הישוב בהווה ובטווח השנים הקרובות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 51 יח"ד במתחמי מגורים ובעיבוי בישוב ל 128 יח"ד מאושרות מתוך 300 יח"ד המותרות בתמ"א 35 (לא כולל 56 יחידות בדירור מיוחד).
2. קביעת השימושים תכליות והזכויות המותרות ליעודי הקרקע.
3. שינוי יעוד חלק משצ"פ במרכז הישוב ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבורי.
4. שינוי יעוד שטח למבני ציבור(אזור ה') לשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5. שינוי יעוד שטח מבני ציבור (אזור ב') ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
6. שינוי יעוד חלק משטח משולב למוסדות הישוב לשטח ביעוד מסחר
7. הגדלת שטח 'מגורים מיוחד' (בתכנית ג/14873 שטח מגורים לאוכלוסיות זמניות)
8. שינוי יעוד שטח חקלאי ליעוד מגורים א'.
9. שינוי יעוד שטח בייעוד חקלאי וביעוד אזור ספורט ומשק חי ושצ"פ ע"פ תכנית ג/14873, ליעודים: ספורט ונופש (עם הנחיות מיוחדות) ומגורים א'.
10. הוספת מתקנים הנדסיים

תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 142, 202 - 242, 400, 501 - 532, 1118 - 1136, 1301 - 1303
מסחר	580
תעשייה קלה ומלאכה	600, 601
מתקנים הנדסיים	670, 671, 673 - 676
מבני משק	590, 591
מבנים ומוסדות ציבור	650, 690
תיירות	640 - 642
קרקע חקלאית	901, 904, 906
שטח ציבורי פתוח	700, 701, 709, 721 - 723, 739 - 741, 744, 745
שטח פרטי פתוח	790
ספורט ונופש	620, 621
דרך מאושרת	800 - 804
דרך מוצעת	822 - 824
דרך משולבת	890 - 894
שביל	880 - 883
חניון	850 - 860
דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	301 - 308
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	611, 612
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	660
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	680 - 682

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	803, 804
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	892
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1303
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	904
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	739, 744
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	680
דרך / מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	600
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	803
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	822
הנחיות מיוחדות	חניון	853 - 858
הנחיות מיוחדות	מבני משק	591
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	650

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1127,400
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	620
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	790
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	723,701
להריסה	מגורים א'	1135 - 1129, 1127 - 1124, 400
להריסה	שטח ציבורי פתוח	723



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.12	10,510	אזור חקלאי
3.22	16,000	אזור מגורים א
4.91	24,370	אזור מגורים א' מיוחד
4.36	21,640	אזור מגורים א'1
3.23	16,050	אזור מגורים ב' דו משפחתי
1.36	6,770	אזור מגורים לאוכלוסיות זמניות
3.53	17,500	אזור מלונאות ונופש
1.13	5,630	אזור ספורט ומשק חי
7.38	36,610	אזור תעסוקה חקלאית
0.34	1,670	דרך גישה
0.50	2,490	דרך משולבת - מבא"ת
14.91	73,990	דרך קיימת ו/או מאושרת
0.47	2,320	חניה מגוננת
0.33	1,640	חניה משולבת בשצ"פ
0.79	3,900	חניה קיימת או מאושרת
6.77	33,610	מבנים ומוסדות חינוך ותרבות אזוריים
1.32	6,540	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
2.91	14,450	מגורים א מבא"ת
0.74	3,690	מגורים ומגורים מיוחד - מבא"ת
1.80	8,910	מלאכה
0.11	550	מתקנים הנדסיים
0.70	3,470	שביל
5.68	28,180	שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות
10	49,630	שטח למבני משק- גידול גידול בע"ח
1.52	7,540	שטח למבני ציבור
3.56	17,660	שטח משולב למוסדות הישוב
1.71	8,490	שטח ספורט
4.64	23,020	שטח פרטי פתוח
9.98	49,510	שטח ציבורי פתוח
100	496,340	סה"כ



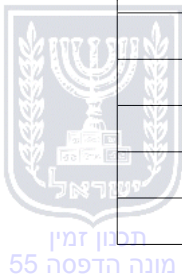
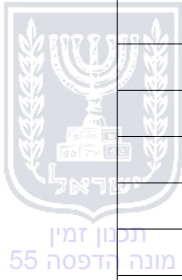
תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	29,584.08	5.96
דרך מאושרת	72,562.59	14.61
דרך מוצעת	3,729.59	0.75
דרך משולבת	4,955.47	1
חניון	7,095.04	1.43
מבני משק	52,149.87	10.50
מבנים ומוסדות ציבור	39,666.7	7.99
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	7,001.36	1.41
מגורים א'	91,642.34	18.45
מסחר	755.72	0.15
מתקנים הנדסיים	2,327.07	0.47
ספורט ונופש	15,060.71	3.03
קרקע חקלאית	20,417.52	4.11
שביל	3,478.2	0.70
שטח פרטי פתוח	19,478.58	3.92
שטח ציבורי פתוח	44,771.56	9.01
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	19,222.71	3.87
תיירות	17,215.88	3.47
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	36,710.6	7.39
תעשייה קלה ומלאכה	8,932.92	1.80
סה"כ	496,758.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מיועד למגורים חד משפחתיים ודו-משפחתיים.</p> <p>ב. מתחמי בנייה באופי קיבוצי, ללא חלוקה למגרשים, המותאמים לבנייה חד, דו משפחתית, רביעיות, ודירות גן וגג. אזור המגורים המשותף יכול שביילי הולכי רגל ורוכבי אופניים, חניות, תשתיות, מתקנים הנדסיים, ושטחי גינון משותפים. החניות שאינן מוצמדות למגרשי מגורים, תהיינה במגרשי החנייה הציבוריים.</p> <p>ג. משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים לדיירי הבית, בלבד, בתנאי ששטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר, והיקף הפעילות ואופייה לא יפגעו בבתים/שימושים הסמוכים.</p> <p>ד. חדרי טרנספורמציה וחדרי אשפה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במגרשים שבהם הפרש הגובה בין מפלס הרחוב לתחתית המגרש עולה על 9 מ', ניתן לבצע מילוי במפלסים בגובה שלא יעלה על 3 מ' (לא מסלעה) בין רחוב למגרש ובקצה המגרש, בתוך המגרש ניתן לבצע דירוג פנימי נוסף, או קומת מסד/עמודים.</p> <p>2. ניתן לבנות מרתפים ומחסן בתחום קווי הבניין בגובה שלא יעלה על 2.40 מ'. מרתף/מחסן בגובה תקרה של עד 2.40 מ' בהתאם לתקנות חישוב שטחים התקפים בעת הוצאת היתר בניה, ובתנאי שהם חלק ממבנה המגורים ובקו בניין של המגורים.</p> <p>3. במגרשים יורדים ניתן לנצל את השטח מתחת לחניה לשטחי שרות של הבניין. בשום חתך של הבית לא ייראו יותר מ-2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 1.2 מ' בכיוון המדרון באם קיים.</p> <p>4. הגובה המירבי הכולל ימדד על פי תכנית בינוי מאושרת, ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים - עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. שיפוע הגג יהיה בין 25%-50%. בגגות שטוחים - עד קצה מעקה הגג העליון 7.5 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה כוללת של המבנה.</p> <p>5. בגגות שטוחים תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>6. מערכות סולריות, מיכלי דלק, מנועי מזגנים וכל מרכיב אלקטרו-מכני חיצוני יותקן במיסתור אשר ויהווה חלק מהמבנה ויוצג בבקשה להיתר.</p> <p>7. קומת מסד שאינה מיועדת לשימוש, תותר עד גובה מירבי של 1.80 מ' בלבד, בחלק הנמוך של המגרש. סגירת קומת המסד תעשה באמצעות קיר בנוי.</p> <p>8. לכל מבנה ניתן לבנות חצר שירות (אפשרי בתוך מרווח בניה צידי ו/או אחורי עד 1.0 מ' מהגבול) אשר תיועד למיסתור כביסה, בלוני גז ומיכלי דלק. גובה קירות מיסתור עד 1.6 מ' ללא קירוי.</p> <p>9. מבני עזר ומחסנים - במבני המגורים - תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בתנאים הבאים : א. המחסן יהיה חלק מהבנין הראשי, או בגובה הבניין אם המחסן בבניין הראשי. ב. המחסן יחשב כשטח שירות - שטחו לא יעלה על המותר על פי תקנות חישוב השטחים התקפים לעת הוצאת היתר בניה. ג. גובה המחסן - בהתאם למותר על פי תקנות חישוב השטחים התקפות לעת הוצאת היתר בניה. ד. מחסן כמבנה נפרד במרווח אחורי של המגרש, ובלבד שיישמר מרווח של 1 מ' לפיתוחו, נטיעה ומיגון לכיוון מגרש שכן, או שצ"פ. ניתן להקים מחסן בגבול מגרש בהסכמת השכן ובתנאי</p>

4.1	מגורים א'
	<p>שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ה. תותר עליית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר. גובה המותר לעליות גג בהתאם לתקנות חישוב שטחים התקפים בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ו. מבני עזר נוספים למעט חניה מקורה (כהוראת סעיף זה) - לא יותרו בתכנית זו.</p>
ב	<p>דרכים וחניות</p> <p>1. חניה מקורה תבוצע עפ"י פרט מחייב יישובי, כחניה מפולשת בלבד, ללא דפנות צד ו/או שערים בשטח מירבי של עד 35 מ"ר.</p> <p>2. חניה מקורה בתחום קוי הבנין - תותר בקומת המסד של בית מגורים ובתנאי שתשתלב במבנה. גובהה לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>3. חניה פתוחה מפולשת - בניתה תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש. לכל מגרש יותר פתח כניסה אחד לחניית רכב. רוחב פתח הכניסה לא יעלה על 5.0 מ'. במקרים מיוחדים המאפשרים ניצול הפרשי גובה במגרש יותרו 2 פתחים, ברוחב מירבי של 3.0 מ' לכל פתח.</p> <p>4. תהיה העדפה לחניה מרוכזת ולעמדות חניה משותפות/במתחמים:</p> <p>א) חניה במתחמים משותפים תכיל מקומות חניה עבור מגרשי מגורים סמוכים, ע"פ תכנית התחבורה שתצורף לנספח הבינוי. יוקצו מקומות חנייה נפרדים למוגבלי נגישות/נכים.</p> <p>ב) ניקוז מתחם חניה יהיה לכיוון השטחים הפתוחים והמגוונים הסובבים את מתחם החניה.</p> <p>ג) החניה תהיה מוצלת באמצעות עצים אשר ינטעו מחוץ למשטח החניה.</p> <p>ד) תאורה במתחמי החניה תבוצע לרווחת ולבטיחות משתמשי החניה תוך מניעת זיהום אור/סינוור של בתי מגורים סמוכים למתחם החניה.</p> <p>ה) תיחום החניה יבוצע באמצעות צמחיה בלבד ולא באמצעות גידור קשיח.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תתאפשר חלוקה של מתחמי מגורים למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי כמפורט בטבלת הזכויות.</p>
ד	<p>פיקוד העורף</p> <p>כל מבנה מגורים - יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות פיקוד העורף. לא ינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פי הנחיות ואישור פיקוד העורף העדכניות לאותה עת</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 400 מיועד למתן פתרונות מגורים זמניים לתקופות זמן מוגבלות. יותרו 60 יחידות דיור קטנות בבינוי דו משפחתי או טורי על בסיס מבנים קיימים בלבד. מגורים אלו אינם נכללים במניין יח"ד בישוב, ויח"ד אלו אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך בקיבוץ.</p>
ו	<p>תכנית בינוי</p> <p>פיתוח ובינוי במתחמים 1302, 1301, 1303 יתבצע על בסיס תכנית בינוי כוללת לכל מתחם בקני"מ 1:500, שתוגש לוועדה המקומית, אשר תפרט את מיקום המבנים, כמות יח"ד, הוראות עיצוב אדריכלי, מגבלות בניה, דרכי גישה, חניה, מתקנים לאצירת אשפה, מתקנים לאנרגיה סולארית,</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

4.1	מגורים א'
	שטחי גינון והוראות לפיתוח השטח.
4.2	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד לפעילות טיפולית ולמגורים לאוכלוסיות ילדים, נוער ובוגרים. בתכנית זו, יותרו שימושים כמפורט להלן: <p>א. פעילות טיפולית ולמגורים לאוכלוסיות ילדים, נוער ובוגרים המוגדרים כאוכלוסיה בסיכון. באזור יותרו משפחתונים, מגורי משפחות אומנה, מגורים מוגנים ומגורים לצוות המטפל בלבד.</p> <p>ב. מבני מגורים משותפים, כולל משרדים וחדרי עבודה, מחסנים, כיתות ושימושים דומים המשתלבים באזור מגורים. כן יותרו שרותים תומכים כגון מטבח, חדר אוכל, מועדון, מכבסה.</p> <p>ג. חדרי טרנספורמציה וחדרי אשפה.</p> <p>ד. אזור זה אינו מיועד לשיוך.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	בתא שטח 650 : יותרו פעילויות חינוכיות שייעודן חיזוק הקשר ושיתופי פעולה בין עמים ובניית מנהיגות חברתית וקהילתית. באזור זה תותר הקמת מבנים להפעלת הפעילויות החינוכיות והתרבותיות, לרבות מכינה קדם צבאית. תותר לינה במתחם לצרכי פעילויות אלו. <p>בתא שטח 690 : מיועד להקמת מבני חינוך, מתקני ספורט, תרבות, מועדונים, תחנות חלוקת דואר וחניה, השטח יכלול דרכי גישה, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.4.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני חינוך, מרפאה, מבני תרבות ומועדונים, או כל מוסד קהילתי ציבורי אחר שישמש את תושבי הישוב. השטח יכלול שטחי חניה. יותרו משרדים נלווים למבני הציבור ולטובת תעסוקה מקומית.
4.4.2	הוראות
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	שירותים לקהילה כגון מבני חינוך ותרבות (מרכז לימודי אנתרופוסופי), משרדים, מרפאה ובית מרקחת, שטחי שירות לוגיסטיים, מזנון, צרכניה ומחסנים. האזור יכלול שטחי חניה. הפעילות באזור זה מיועדת לצרכי האוכלוסיות הטיפוליות ולחברי הקהילה
4.5.2	הוראות
א	תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות
	תכנית בינוי בסמכות וועדה מקומית תפרט את השימושים
4.6	מסחר
4.6.1	שימושים

4.6	מסחר
	מיועד לצרכי חנות המשמשת את תושבי הישוב כגון צרכניה, ממכר מזון, תוצרת אורגנית וכדומה, ולבית קפה/מסעדה. השטח הכולל למסחר לא יעלה על 1,000 מ"ר בכל שטח הקיבוץ.
4.6.2	הוראות
א	איכות הסביבה באזור זה תתקיימה פעילויות שאינן מזהמות, ואינן יוצרות מטרדי רעש, ריח, או מהוות מטרד אחר לסביבתן.
ב	חניה פתרונות חניה על פי תקן בתחום המגרש או חנייה ייעודית
4.7	תעשייה קלה ומלאכה
4.7.1	שימושים
	א. במתחמים המשמשים לתעשייה קלה ומלאכה, יותרו שימושים כמפורט להלן: לבתי מלאכה, סדנאות, משרדים מקומיים לבעלי מקצועות חופשיים לאומנים ויוצרים בתחומים פלסטיים, לרבות חוגים, סדנאות יצירה, כיתות להוראות אומנויות וכדומה.
4.7.2	הוראות
א	איכות הסביבה באזור המיועד למלאכה לא תותר פעילות הגורמת, או עלולה לגרום למפגעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הוועדה המקומית ומשרד הגנת הסביבה. במידה והפעילויות של אזור זה עשויה לגרום למטרדי רעש (כהגדרתם בחוק) לאזור המגורים של כעביה חגיג'רה טבאש, יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, שיבטיחו עמידות במפלסי הרעש המותרים.
4.8	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
4.8.1	שימושים
	במתחמים המשמשים לאזור תעסוקה, מבנים מוסדות ציבור ותיירות בתכנית זו, יותרו כל השימושים כמפורט להלן: א. אזור התעסוקה מיועד למפעלי ייצור, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, ושירותים לתפעול מתקני הייצור. באזור זה תתאפשר הרחבה של פעילות מפעלים קיימים כגון מחלבה ומאפיה ופעילות בזיקה לחקלאות אורגנית. ב. תותר הקמת מפעל מוגן שיקומי ומועדון עבור אוכלוסיות מיוחדות. ג. יותרו פעילויות בעלות אופי חקלאי- תיירותי, כגון מרכז מבקרים, שוק איכרים, תצוגות, סדנאות יצירה. יותר שיווק ומכירה של מוצרים חקלאיים ומוצרים המיוצרים ע"י תושבי הישוב לשימוש תושבי הישוב ומבקרים. באזור זה לא תותר מלאכה או תעשייה העלולה להוות מטרד לסביבתה. ד. שימוש מסחרי נלווה לתיירות (מזנון ומסעדה), ובלבד שהשטח הכולל למסחר לא יעלה על 1000 מ"ר בכל הישוב. ד. פעילויות אלו יידרשו לעמוד בדרישות ובתקנים של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, כתנאי למתן היתר בניה.
4.8.2	הוראות
א	איכות הסביבה בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש (כהגדרתו בחוק) יידרש

<p align="center">תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</p>	<p align="center">4.8</p>
<p>היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו עמידה במפלסים המותרים כדין.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>על האכסון המלונאי לעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש וארוח, בכל עת ולפרקי זמן קצובים.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">תכנית בינוי</p> <p>קבלת היתר בנייה להקמה של מבני תעסוקה, מבני ציבור ותיירות תותנה בעמידה בתנאים הבאים :</p> <p>הכנה של תכנית בינוי אשר תפריד בין השימושים השונים. תכנית הבינוי למתחם, או חלקו, תכלול בין השאר התייחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי חניה, התוית הדרכים, גינון, חתכים ומפלסים. התוכנית תובא לאישור הועדה המקומית וזו תוכל להתיר פעולות בניה בשטח.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">תיירות</p>	<p align="center">4.9</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>מיועד למתקני ארוח ותיירות הכוללים אכסון תיירותי במתכונת כפר נופש ו/או בית הבראה עפ"י הנחיות והתקנים הפיזיים לתכנון הנקבעים מעת לעת ע"י משרד התיירות, אזור קבלה, שרותי הסעדה, אטרקציות תיירותיות, חנות ממכר, מתקני נופש, מתקני ספורט (מגרשי ספורט, בריכת שחיה, בריכה מקורה, בריכה טיפולית, מתקנים ושרותים נלווים, כולל מזנון לשימוש הקיבוץ ואורחיו), מבני שרות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, חניות, גינון.</p>	<p align="center">4.9.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.9.2</p>
<p align="center">תנאי להפעלה</p> <p>על האכסון המלונאי לעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש וארוח, בכל עת ולפרקי זמן קצובים.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">ספורט ונופש</p>	<p align="center">4.10</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.10.1</p>
<p>מיועד להקמת מתקני ספורט, חדר כושר, אולם ספורט, בריכה מקורה ובריכה טיפולית ושרותים נלווים (כולל מזנון), מתקני משחק, חניה וגינון.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.10.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>תנאי לאישור תכנית בינוי למתחם - הגשת תכנית פיתוח שתכלול את המתקנים המבוקשים, והסדרי תנועה בהתאם לתקן התקף.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח המסומן בהנחיות מיוחדות (620) תותר חוות רכיבה טיפולית, תוך שמירה על מרחק</p>	<p align="center">ב</p>

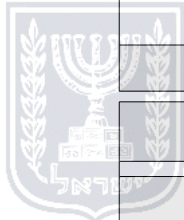
<p align="center">ספורט ונופש</p>	<p align="center">4.10</p>
<p>שלא יקטן מ-20 מ' ממתחם המגורים הגובל.</p>	
<p align="center">מבני משק</p>	<p align="center">4.11</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.11.1</p>
<p>1. אזור המשמש לאולמות ייצור, אחסון, שרותי משק ומינהלה ו/או עבור תוצרת חקלאית למוצרים מוגמרים. 2. מבנים לפעילויות בענפי המשק השונים כגון חממות, רפתות, לולים וכו'. 3. יותרו מתקני טיפול בתוצרי לוואי חקלאיים. 4. שטחי חניה ותפעול.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.11.2</p>
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות, או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות המקבולים על משרד הגנת הסביבה והגופים המוסמכים.</p> <p>א. תנאי למתן היתר לבניה באזור מבני משק הינו אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ומשרד הבריאות. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בע"ח תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. ב. הבקשה תפרט את הנושאים הבאים:</p> <p>1. שטח לשימושים השונים, מבני אחסון בע"ח, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופרקיה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים. 2. ניקוז- פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים. 3. שפכים. 4. פסולת מוצקה (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. 5. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.12</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.12.1</p>
<p>מיועד לגינון, חורשות, מתקני משחקים, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, שבילים להולכי רגל, שטחי התכנסות, סככות צל, פסלים, מתקנים לחלוקת דואר, שבילי אופניים, ריהוט גן, מתקני כושר פעיל. יותרו תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בתאום עם חברת חשמל. יותר למקם מתקני מחזור ומרכזי קומפוסט, למחזור פסולת, במרחק של 15 מ' לפחות ממגורים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.12.2</p>
<p align="center">עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. ישמרו ויודגשו מבטים לנוף, ע"י יצירת "חלונות" לנוף, פינות מנוחה ותצפית מוצלות הפונות לנוף. ב. תודגשה הכניסות לשצי"פ.</p>	<p align="center">א</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.12</p>
<p>ג. מבני הטרנספורמציה ומתקני המחזור יתוכננו בשצ"פים באופן שיישתלב בנוף, תוך השתלבות בקירות התומכים ובניצול הפרשי הגובה הטבעיים בגן. ד. קירות תומכים ידורגו באופן שגובה הקיר המרבי כלפי השביל/מדרכה יהיה 1-1.5 מ', ואחריו תתוכנן ערוגה ברוחב מינימאלי של מטר אחד. ה. המעברים הציבוריים יתוכננו כמעבר שביל ללא מדרגות במידת האפשר. במידה ותנאי השטח יחייבו מדרגות, הם ישולבו בערוגות בנויות בהן ישתלו עצים ושיחים. לאורך מעבר המדרגות ישולבו ספסלים למנוחה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מיועד לרצועת חייץ להגנה נגד שריפות ולצורך מעבר רכב חרום</p>	<p>ב</p>
<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.13</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.13.1</p>
<p>מיועד לגינון, חורשות, מתקני משחקים, מקלטים, מתקני ספורט, מתקנים לחלוקת דואר, שבילי אופניים, ריהוט גן, מתקני כושר פעיל. סככות צל, פסלים, מבני שרות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, שבילים להולכי רגל וחניות לתושבי הישוב בלבד.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.13.2</p>
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. ישמרו ויודגשו מבטים לנוף, ע"י יצירת "חלונות" לנוף, פינות מנוחה ותצפית מוצלות הפונות לנוף. ב. תודגשנה הכניסות לשטחי השפ"פ. ג.. מבני הטרנספורמציה ומתקני המחזור יתוכננו בשצ"פים באופן שיישתלב בנוף, תוך השתלבות בקירות התומכים ובניצול הפרשי הגובה הטבעיים בגן. ה. קירות תומכים ידורגו באופן שגובה הקיר המרבי כלפי השביל/מדרכה יהיה 1-1.5 מ', ואחריו תתוכנן ערוגה ברוחב מינימאלי של מטר אחד. ד.. המעברים הציבוריים יתוכננו כמעבר שביל ללא מדרגות במידת האפשר. במידה ותנאי השטח יחייבו מדרגות, הם ישולבו בערוגות בנויות בהן ישתלו עצים ושיחים. לאורך מעבר המדרגות ישולבו ספסלים למנוחה.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מיועד לרצועת חייץ להגנה נגד שריפות ולצורך מעבר רכב חרום</p>	<p>ב</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.14</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.14.1</p>
<p>א) ישמש לעיבוד חקלאי או יישאר במצבו הטבעי. ב) תותר דרך שרות למתקנים הנדסיים בתא שטח 673.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.14.2</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>לא יותרו ריסוסים במרחק הקטן מ- 50 מ' מבתי מגורים ומבני ציבור.</p>	<p>א</p>
<p>תשתיות</p> <p>א. תשמר אפשרות להעברת קו ביוב תת קרקעי, בתאום עם משרד הבריאות או בהתאם להנחיות</p>	<p>ב</p>

4.14	קרקע חקלאית
	הגופים המוסמכים לכך.
4.15	מתקנים הנדסיים
4.15.1	שימושים
	אזור זה מיועד למתקנים הנדסיים לצרכי הישוב, כולל מתקני ביוב, כגון מכוני שאיבה לביוב, בוסטר להגברת לחץ, מבני חשמל וטרנספורמציה, ומתקני שרות נלווים.
4.15.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי (א) תנאי להקמת מתקני ביוב - אישור משרד הבריאות ומשרד הגנת הסביבה. (ב) תנאי להקמת מבני טרנספורמציה- אישור חברת חשמל.
4.16	דרך מאושרת
4.16.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, קווי תשתית, תחנת הסעות, מדרכה, הכוונה ותאורה, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם.
4.16.2	הוראות
א	דרכים וחניות בדרכים הגובלות עם שטח לא מיועד לבינוי תשקל בניית מדרכה רק בצד אחד עם גינון להצללה.
ב	תשתיות (א) בתא שטח 800 קיימים קווי מים של 'מקורות'. העתקת קווי מים תתאפשר רק לאחר תאום ואישור 'מקורות'. (ב) יותר מעבר קווי מים בייעוד זה.
4.17	דרך מוצעת
4.17.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, קווי תשתית, תחנת הסעות, מדרכה, הכוונה ותאורה, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם.
4.17.2	הוראות
4.18	דרך משולבת
4.18.1	שימושים
	דרך לשימוש משולב, למעבר רכב ממונע תוך תעדוף למעבר הולכי רגל ומיתון תנועה, אשר תכלול מדרכות, קווי תשתיות, שביל אופניים, סככות צל, ריהוט רחוב, גינון וחניות.
4.18.2	הוראות
4.19	שביל

שביל	4.19
שימושים	4.19.1
מעבר להולכי רגל , בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות בתנועת כלי רכב, למעט אופניים וקלנועיות.	
הוראות	4.19.2
חניון	4.20
שימושים	4.20.1
שטח מיועד לחניית כלי רכב, לרבות כבישים ומדרכות, שילוט, גינון והצללה. בתאי שטח 850 , 851 , 852 תותר הצבת מתקני מחזור ואיסוף אשפה מרוכזים.	
הוראות	4.20.2
הנחיות מיוחדות	א
תאי שטח 853-855 מיועדים לחניית רכב, בשילוב שטח מגוון ונטיעות, תוך מינימום פגיעה בעצים קיימים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
																שרות	עיקרי
(2) 4	4	(1) 3	(1) 3		2	8.5	2.8	1	40	55		10	45	350	- 101 113, 110 ,129 - - 132 202, 142 ,242 - - 501 532	מגורים א'	מגורים א'
4	4	(1) 3	(1) 3		2	8.5	3.1	1	40		193 מ"ר	35 מ"ר	158 מ"ר	300	,112, 111 131, 130	מגורים א'	מגורים א'
4	3	(3) 3	(3) 3		2	8.5	2.5	1	40	60		10	50	400	- 1118 1136	מגורים א'	מגורים א'
(6) 4	(5) 4	(4) 3	(4) 3		2	8.5	4	14	40	60		10	50	250	1301	מגורים א'	מגורים א'
(6) 4	(5) 4	(4) 3	(4) 3		2	8.5	4	28	40	60		10	50	250	1302	מגורים א'	מגורים א'
(6) 4	(5) 4	(4) 3	(4) 3		2	8.5	4	3	40	60		10	50	250	1303	מגורים א'	מגורים א'
(6) 4	(5) 4	(4) 3	(4) 3		2	8.5	7.3	(7) 60	40		3300 מ"ר	300 מ"ר	3000 מ"ר	8189	400	מגורים א'	מגורים א'
5	4	4	4		2	8.5			50	60	מ"ר	15	45	500	- 301 307	מגורים א'	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4		2	8.5			55	70	מ"ר	15	55	500	308	מגורים א'	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
5	4	5	5		2	10			50	70	מ"ר	15	55	1000	650	מגורים א'	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		2	10			50	65	מ"ר	20	45	500	690	מגורים א'	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	
																	שרות	עיקרי
(8) 5	4	3	3		3	12		50	60	מ"ר	20	40	500	- 611 612	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים			
(8) 5	4	3	3		3	12		50	30	מ"ר	10	20	500	- 611 612	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים			
(5) 5	(5) 4	(5) 3	(5) 3		2	10		50	60	(9) 70	20	50	500	- 680 682	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			
5	5	4	4		2	8.5		30	35	מ"ר	10	25	2000	621 ,620	ספורט ונופש			
5	4	3	3		2	10		(10) 100	45	50	מ"ר	10	40	2000	,641 ,640 642	תירות		
(12) 5	(12) 5	(12) 5	(12) 5		2	10		55	110		20	(11) 90	2000	660	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות			
5	4	3	3		2	10		40	50	מ"ר	10	40	500	601 ,600	תעשיה קלה ומלאכה			
5	5	5	5		2	10		45	65	מ"ר	15	50	500	580	מסחר			
5	5	3	3		2	(13) 12		50	60	מ"ר	10	50	1000	591 ,590	מבני משק			
(15) 2	(15) 2	(15) 2	(15) 2	(14) 1	1	5		40	50	מ"ר	10	40	240	,671 ,670 - 673 676	מתקנים הנדסיים			
						(17)				מ"ר	מ"ר	(16) 200		790	שטח פרטי פתוח			



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	
																	שרות	עיקרי
										200	18	701,700 - 709,721,739 - 744,741745			שטח ציבורי פתוח			



תכנון זמין מונה הדפסה 55

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) קווי בניין צדדי ואחורי באזור מגורים א', דיור מיוחד ודיור מיוחד מבנים ומוסדות ציבור יותרו גם במרחק הקטן מהמצויין בטבלה ע"פ הקיים בעת אישור התכנית.
- ב) בתאי שטח 301-308 יותרו 56 יח"ד מיוחד במסגרת סך זכויות הבניה המותרות.
- ג) בייעוד מגורים א' במגרשים יורדים, ניתן לנצל את מפלס החלל מתחת לחניה כחלק משטחי השרות המותרים למבנה.
- ד) שטחי שרות לייעוד מגורים א' יכללו חניה מקורה, חדר הסקה, מחסן וממ"ד, חדר כביסה, חדר שרות, מרתף, מאגר מי גשם.
- ה) יותר ניוד יחידות דיור בין מתחמים עד 10% ובתנאי שסך כל יחידות הדיור בקיבוץ לא ישתנה והצפיפות לא תקטן מ 2.5 יח"ד לדונם.
- ו) חישוב זכויות הבניה לכל יחידות הדיור בתאי שטח 1301-1303 יעשה ע"פ זכויות שטח המגרש כולו מחולק במספר היחידות המתוכננות בו.
- ז) מרווחי הבניה המצויינים יחולו רק על בנייה חדשה. לגבי מבנים קיימים - המרווחים יהיו ע"פ מרווחי הבניה הקיימים בפועל.
- ח) בסמכות וועדה מקומית לאפשר העברת זכויות ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה יישמרו.
- ט) הגובה המכסימאלי של מבני מגורים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, או על פי תכנית בינוי מאושרת, עד קו רכס עליון 8.5 מ'. גובה גגות שטוחים 7 מ'. בתחום המותר לבניה ניתן לכלול עליית גג ו/או קומת מסד.
- י) במגרשי מגורים בהם שיפוע הקרקע הטבעית עולה על 20% יותר לבנות עד 3 קומות ובתנאי שהקומה ה-3 תבנה בנסיגה של 3 מ' מקו החזית. גובה המבנה ביחס לקרקע טבעית או חפורה לא ישתנה.
- יא) במגרשים אלו יותר ביצוע גשרון להולכי רגל ממפלס במדרכה לבית המגורים במרווח הקדמי.
- יב) מדידת מפלס 0.0 תהיה מאמצע המגרש.
- יג) השטח הכולל למסחר לא יעלה על 1,000 מ"ר בכל שטח הקיבוץ.
- יד) יותרו עד 100 יחידות ארוח בתחום הקיבוץ.
- יז) קו בניין למתקן הנדסי - טרנספורמציה יהיה 2 מ', למתקני ביוב - 5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

- (1) יותר קו צידי 0 מבית שכן.
- (2) במגרשים 501-515 יותר קו קדמי 2 מטר. במגרשים 133-142 יותר קו בניין קדמי 3 מטר..
- (3) יותר קו צידי 0 מבית שכן, בהסכמת שכן.
- (4) יותר קו צידי 0.
- (5) יותר קו בניה 0.
- (6) יותר קו בניה 0, בהתאם לתכנית בינוי.
- (7) יחיד קטנות ששטח כל אחת מהן לא יעלה על 55 מ"ר עיקרי ושרות, במבנים קיימים בלבד.
- (8) מרווח קדמי מדרך יהיה 5 מ' ומשטח פתוח וחניה 3 מ'.
- (9) זכויות הבניה למבני ציבור.
- (10) יותרו עד 100 יחידות ארוח בכל שטח הקיבוץ.
- (11) השטחים בין השימושים יתחלקו באופן הבא: תעסוקה 60%, מבני ציבור-25% ותיירות-15%. ניתן להמיר בין תעסוקה לתיירות..
- (12) תותר בניה בקו בניין 0 לשימושי תעסוקה או לשימושים הגובלים בתעסוקה באישור המשרד להגנת הסביבה.
- (13) בשטח למבני משק יותר להקים ארובות ואנטנות ומתקנים אחרים בגובה שמעל 12 מ' ועד 20 מ' ע"פ צרכי התפעול- בתנאי אישור הוועדה המקומית.
- (14) יותר עומק בניה בתת הקרקע של עד 4 מ'.
- (15) למעט תאי שטח 670 ו- 674 - אשר בהם יישמר קו בנייה 5 מ' (674 ממתקן מים).
- (16) הערך מתיחס למ"ר, הערה: ישמש למצללות, מבני טרנספורמציה, תשתיות, בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר לתא שטח.
- (17) עד 3 מ'.
- (18) ישמש למצללות, מבני טרנספורמציה, תשתיות, בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר לתא שטח.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

כללי : תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה של מבנים חדשים בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים בהתייחס לנושאים הבאים :

1. תנאי להיתר בניה למגורים בתאי שטח 1301-1303 יהיה אישור תכנית בינוי למתחם שלם, כמסומן בתשריט.
2. תנאי למתן היתר בניה במתחמים החדשים 1301-1303, יהיה הכנת תכנית מפורטת לניקוז, אשר תועבר להתייחסות רשות ניקוז ונחלים קישון.
3. תכנית בינוי לייעודים מבני ציבור, - מגורים עם הנחיות מיוחדות, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, אזור תעשייה קלה ומלאכה, מבני משק ותיירות תעשה למתחם שלם ותציג פיתוח נופי, פתרונות נגישות, תנועה וחניה, בתאום עם הוועדה המקומית.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
4. הבקשה להיתר לתשתיות מים וביוב ביחידות הדיור החדשות אשר תתווספה מכוח תכנית זו תועבר לאישור משרד הבריאות.
5. תנאי להיתר בניה ליחידות הדיור החדשות אשר תתווספה מכוח תכנית זו, יהיה אישור היתר בניה למתקן 'אגור ושטוף' חדש של הרדוף.
6. סידורי אשפה - יהיו ע"פ הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, או במרכז ישובי מוגדר, ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- א. תכנית בינוי ופיתוח תכנית הבינוי תכלול עבודות עפר ופריצת דרכים, גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'. התכנית תכלול פירוט חזיתות המגרש, כולל חומרי גמר, כולל מבני מערכות למגרשי המגורים, פינוי אשפה וכדומה.
- ב. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר : פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, פתרונות לאיסוף פסולת ומחזור, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה.
- ג. עיצוב ובינוי אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות שתאושרנה בוועדה המקומית.
- ד. קירות תומכים במגרשים חיצוניים הפונים לשטחים הפתוחים יפתחו במרוכז ע"י הגורם המפתח ויתוכננו באופן מפורט בשיתוף עם אדר' הנוף. פיתוח הקירות יבוצע לפני ביצוע המבנים במגרשים אלה. גובה הקירות לא יעלה על 3 מ'.
- ה. ממשק בין הכבישים הצמודים לגבול התכנית לבין השטחים הפתוחים הגובלים יש להשלים ביצוע בניית קיר תמך לפני פיתוח וסלילת הכביש. אין לחרוג מקוי הדיקור ולנקוט בכל



<p>6.2</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>
<p>האמצעים למניעת דרדרת סלעים ו/או עודפי עפר. ו. תכנית הבינוי הפיתוח תתייחס לכל שטח המגרש, מלבד השטח עליו יעמוד המבנה הראשי. התכנית תתייחס גם לאופן ה"חיבור" בין המגרש למגרשים, לרחובות, ולשצ"פים הסמוכים. ז. כחלק מתכנית הבינוי יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות, תכנית צמחיה (בה יסומנו בבירור העצים הקיימים הבוגרים שיישמרו, שיועקו ושייכרתו). כמו-כן, רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים. 4) שיקום נופי - כל העבודות ו/או הפעולות הקשורות בפיתוח מתקנים ותשתיות מחייבות שיקום נופי והחזרת המצב ככל האפשר לקדמותו. ח. לא תותר הקמת משטח החניה הפרטית ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש, שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה. ט. עמדות האשפה והמיחזור ירוכזו בתחום הרחוב ו/או השטח הציבורי הפתוח בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.3</p>	<p>סביבה ונוף</p>
<p>1. שיקום נופי טרם תחילת הביצוע, יוכנו תכניות מפורטות לפיתוח ולשיקום נופי. תכנית השיקום הנופי תיערך על פי העקרונות המפורטים בנספח הנופי. 2. צמחיה הנחיות אלה מתייחסות לכל המגרשים והשטחים הציבוריים והפרטיים הכלולים בתכנית זו. א. סוגי צמחיה - יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים בעלת אופי מקומי. באזורים הפתוחים בהיקף השטחים לבינוי, הגובלים בשטח טבעי ייעשה שימוש בצמחיה מקומית בלבד. ב. לא ינטעו עצים אלרגניים לסוגיהם בתחום השטחים הציבוריים ביישוב. ג. אדמת חיפוי כל אזורי הגינון, בהם לא השתמרה הקרקע הטבעית, יחופו באדמה גננית (חקלאית), פורייה. ד. בעת תכנון הצמחייה לרמת ביצוע, יתואם מיקום העצים עם יועץ התחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.</p>	
<p>6.4</p>	<p>קווי תשתית</p>
<p>1) תשתיות מים אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. 2) תשתיות ביוב קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת 'מקורות'. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתאום ואישור חברת 'מקורות' ואישור משרד הבריאות.</p>	
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>ביוב : א. תנאים למתן היתר בניה למבני מגורים במתחמי המגורים חדשים יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לתוכנית ההנדסית של מערכת הביוב בתחומי התכנית. ב. חיבור הביוב למגרשים - ייעשה בנקודה הנמוכה של המגרש. מים : א. אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, בהתאמה לספיקות החזויות לצריכה למגורים</p>	

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ולכיבוי אש, שתזרומנה בקוים אלה בשלב הסופי.

ב. סילוק אשפה וגזם :

סידורי סילוק האשפה והגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום נאות ומוצנע לפחי אשפה שיסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ג. פסולת מוצקה תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתחומי מוא"ז עמק יזרעאל, או לחילופין באתרים קרובים, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ד. כל מתן היתר מחייב הצגת ומתן פתרון לסילוק מוסדר של פסולת יבשה לאתרים המוסדרים לכך, בהתאם להוראות והנחיות תכנית האב לפסולת יבשה במחוז חיפה (נובמבר 2005) הקובעת כי לא ינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005, וכמפורט להלן :

-קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה לפני הוצאת ההיתר.

-הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר.

-בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.6

ניקוז

א) ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון), התשס"ג 2003.

ב) תכנית מפורטת למתחמים חדשים תחוייב בהצגת אמצעים להשהייה או החדרת מי הנגר בתחום המגרש. יוקצו שטחים פתוחים אשר ישמשו לקליטת מי נגר באמצעות אמצעי השהייה או וויסות נגר.

ג) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ד) מרזבי המבנים יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין המבנים או לעבר אמצעי הוויסות או החדרת הנגר.

במקרה ולא ניתן להחדיר את מלוא הנגר בתחומי המגרש יופנו המים לרצף שטחים פתוחים אשר בהם תוכנן השהייה והחדרה של שיעור מירבי אפשרי של מי הנגר.

ה) חתכי רחוב יתוכננו ככל האפשר עם רצועות גינון אליהן יופנה הנגר מהכביש והמדרכות.

ו) פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים.

ז) 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. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים

6.6

ניקוז

ציבוריים פתוחים.
 ח) תכנון דרכים וחניות יושלב ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים, יקטין ככל האפשר משטחים קשיחים.

6.7

חשמל

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

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

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

3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. איסור בניה - בקרבת מתקני חשמל

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

א. קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף - 3 מ' מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

ב. קו חשמל מתח נמוך-

תייל מבודד (תאם על עמוד) _____ 2 מ' מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

תייל מבודד צמוד למבנה _____ 0.3 מ' "

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- _____ 5.00 מ' "

תייל חשוף או מצופה

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו _____ 2 מ' מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

כבל אוירי מבודד (כא"מ)

ה. קו חשמל מתח גבוה 160-110 ק"ו: 20 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו: 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך _____ 0.5 מ' מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

ח. כבלי חשמל מתח גבוה _____ 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון _____ בתאום עם חברת החשמל

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר 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

<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית- כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלתו הקבועות בסעיף זה.</p> <p>שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	
<p>6.8 תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>מערכת התקשורת תהיה תת קרקעית.</p>	
<p>6.9 עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.10</p>
<p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו, ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>הגשת חוות דעת - המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. בשינוי יעוד ושימוש למבנה קיים - תנאי למתן היתר יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתו תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p>	



שמידה על עצים בוגרים	6.11
<p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	
פסולת בניין	6.12
<p>סילוק פסולת עפר ובניה טיפול בחמרי חפירה, חציבה ומילוי :</p> <p>1) לא יאושר היתר : אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ג. חובת גריסה : היתר הבניה למבנה גדול יכול להוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ד. חפירה, חציבה ומילוי : בקשה להיתר בניה תציג פתרון לאיזון בין חפירה, חציבה ומילוי.</p> <p>ה. בעדד איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>ה. מילוי - באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר, או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי - באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>ו. הועדה המקומית - רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2) עבודות שאינן טעונות היתר : נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר, על ידי הועדה המקומית האחראית על אותן עבודות.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.13
<p>טיפול בחמרי חפירה ומילוי - עודפי קרקע ושפכי בניה (במגרשים הפרטיים ובמגרשים הציבוריים):</p> <p>1. איסור שפיכה- אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, וסלעים, מחוץ לקו המגרש, בו מתבצעות העבודות. בכל מקרה, אין לשפוך ולאחסן חומרים ואלמנטים אלה מחוץ לקו הכחול של התכנית, או בשטחים ציבוריים פתוחים, או מדרכות, או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.</p> <p>2. עבודות העפר יבוצעו תוך שימוש בחומר מקומי קיים וללא הבאת חומרי מילוי זרים לשטח.</p> <p>3. עודפי עבודות העפר יאוחסנו באתר שיאושר ע"י רשות הטבע והגנים והרשויות המוסמכות באופן שלא יפגעו ערכי הטבע והנוף הקיימים.</p>	

<p>6.14 פיקוד העורף</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.15</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.16 שרותי כבאות</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאי להיתר בניה -בשטחים ציבוריים יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. תכנית אספקת המים ומיקום ברזי המים לכיבוי אש - יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p>	
<p>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.17</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא הוכרו לרשות המקומית, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.18 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.18</p>
<p>א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למתחמים. ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. תוך 6 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.</p>	
<p>6.19 סקר סייסמי</p>	<p>6.19</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים ולתכניות פיתוח של מתחמי בינוי חדשים בשוליים הצפוניים והדרומיים של התכנית, בהתאם לאזורי הרגישות המצויינים בסקר הסייסמי יהיה הטמעה של אמצעי ייצוב מדרון בתכנית, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, העומס הסייסמי הצפוי והבינוי המתוכנן. במידה וחסרים נתוני קרקע עבור התכנון יש לבצע סקר שתפוקותיו יכללו את הנתונים הגיאוטכניים המתאימים. הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס.</p>	
<p>6.20 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.20</p>
<p>מניעת מפגעי פסולת א. תכנון מתקני האשפה ייעשה בדגש על הפרדה בין פסולת יבשה לרטובה ולפסולת אריזות. ב. תשמר הפרדה בין פסולת שמקורה במגורים, פסולת שמקורה במבני ציבור ופסולת שמקורה בתעסוקה. ג. פסולת אורגנית שמקורה בייצור מזון, תוצרת חקלאית ואחסנה תפונה בתדירות גבוהה, ובעדיפות לקומופוסטים. ד. ליחידות המגורים יוקצו מסתורים אשר יאפשרו העמדת מיכלים לאצירת פסולת אורגנית ופסולת יבשה וגישה נוחה לרכבי פינוי. רצפת המסתור מחומר אטום למחזור. ה. יוצבו מרכזי מחזור ישובי לאיסוף פסולת נייר, פלסטיק, אריזות, זכוכית, פסולת אלקטרונית.</p>	
<p>6.21 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.21</p>
<p>תנאי לאכלוס הבתים ביחידות דיור חדשות אשר יתווספו מכוח התכנית הנוכחית - השלמת עבודות להקמת תשתיות מים וביוב, לרבות השלמת כל הנדרש לצורך חיבור שפכי היחידות</p>	

<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.21</p>
<p>החדשות למתקן טיפול תקני (מתקן מקומי קיים שישודרג על מנת לעמוד בדרישות תקנות בריאות העם לתקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים, או מט"ש אזורי תקני).</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.22</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות הקודמות לתוכנית זו ומבנים אשר נבנו לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>גגות</p>	<p>6.23</p>
<p>ביעודים תעסוקה מבני ומוסדות ציבור ותיירות, ומבני משק יותר ניצול גגות לייצור אנרגיה חלופית בהתאם להוראות תכניות תקפות ובתאום עם משרד הגנת הסביבה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: עד 10 שנים מיום אישורה.

