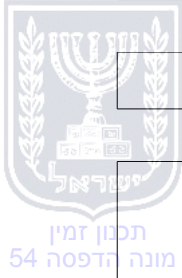


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0856906

תוספת 57 יח"ד והסדרת דרכים בתוך הישוב- שדמות דבורה ג/26474



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 206-0856906
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 19/09/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הנעדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מושב שדמות דבורה.
מטרת התכנית הינה תוספת מגרשים בתוך הישוב בשטחים שלא נוצלו עד כה (בשיטת ה"אינפלינג") והסדרת מערכת דרכים.

מושב שדמות דבורה כלול בלוח 2 של תמ"א 1/35 לפי מכסה של 300 יח"ד.
במושב מאושרות כיום 241 יח"ד (הנספרות בלוח 2) + 70 יח"ד בנחלות (יח"ד שלישית), סה"כ 311 יח"ד להלן הפירוט לפי תכנית ג/22776 (206-0328575) שהחליפה את כל התכניות הקודמות :
68 נחלות שכללו 2 יח"ד כ"א.
2 נחלות שכללו יח"ד אחת. (לאחר פיצול מגרש).
103 מגרשים (בהרחבות ומפוצלים).

בנוסף התכנית הוסיפה יח"ד שניה/שלישית ב-70 הנחלות לפי תמ"א 1/35/ב שאינה נספרת בלוח 2.
סה"כ : 311 יח"ד

תכנית זו מוסיפה 57 יח"ד חדשות + הסדרת יח"ד קיימת בתא שטח מס' 1113 (סה"כ 58) כך שסה"כ הישוב ימנה 299 יח"ד (הנספרות בלוח 2) או 369 יח"ד (כולל יח"ד שלישית בנחלות).
כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להדרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו. לתשריט יצורף נספח בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 57 יח"ד והסדרת דרכים בתוך הישוב-שדמות דבורה ג/26474	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
206-0856906	מספר התכנית	
1,619.320 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

241200 קואורדינאטה X

734000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז שדמות דבורה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדמות דבורה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שדמות דבורה

שכונה שדמות דבורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15125	מוסדר	חלק		8
15180	מוסדר	חלק	4-118, 120-121	
15721	מוסדר	חלק	8-31	4, 7
15722	מוסדר	חלק	3-35	2
15723	מוסדר	חלק	1, 4-33, 35-36	34
15724	מוסדר	חלק	2-49, 51-72	50

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

הגליל המזרחי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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	מים	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
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
206-0328575	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 206-0328575 ממשיכות לחול.	8122	7977		24/02/2019
206-0371179	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 206-0371179. הוראות תכנית 206-0371179 תחולנה על תכנית זו.	7715	5849		27/02/2018
206-0412700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 206-0412700. הוראות תכנית 206-0412700 תחולנה על תכנית זו.	7983	2571		07/11/2018
206-0514521	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 206-0514521. הוראות תכנית 206-0514521 תחולנה על תכנית זו.	8106	7487		10/02/2019
206-0772137	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 206-0772137. הוראות תכנית 206-0772137 תחולנה על תכנית זו.	9849	10705		30/08/2021
206-0780775	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 206-0780775. הוראות תכנית 206-0780775 תחולנה על תכנית זו.	9819	10335		16/08/2021



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית 206-0780775 תחולנה על תכנית זו.				
ג/ 10988	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10988. הוראות תכנית ג/ 10988 תחולנה על תכנית זו.	4967	1862		01/03/2001
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
ג/ 13618	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	5318	3547		01/08/2004
גת/ מק/ גבמ 75 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גת/ מק/ גבמ 75 / 7. הוראות תכנית גת/ מק/ גבמ 75 / 7 תחולנה על תכנית זו.	5428			22/08/2005
גת/ מק/ גבמ/ 3 / 75	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גת/ מק/ גבמ/ 3 / 75. הוראות תכנית גת/ מק/ גבמ/ 3 / 75 תחולנה על תכנית זו.	4876			03/05/2000

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות קודמות (בסמכות מקומית או מחוזית), במקרה של סתירה בין התכניות יחולו ההוראות המקילות.

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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע 1	לא
ביוב	מנחה	1: 1	15	05/10/2021	ענבל אברהם	08: 32 06/10/2021	נספח ביוב - פרשה טכנית	לא
ביוב	מחייב	1: 1250	1	06/04/2022	ענבל אברהם	09: 34 10/04/2022	נספח מים ביוב - תשריט	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	01/04/2022	איתי זהבי	09: 24 01/04/2022	נספח בינוי עקרוני	לא
ניהול מי נגר	מחייב	1: 1250	1	06/04/2022	ענבל אברהם	09: 34 10/04/2022	נספח ניהול נגר - תשריט	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	20	06/10/2021	ענבל אברהם	09: 24 06/10/2021	ניהול מי נגר - פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	06/04/2022	דוד אלחנתי	14: 13 06/04/2022	נספח נופי	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1	14	01/10/2021	משה לויך	09: 59 10/10/2021	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	4	21/04/2020	איתי זהבי	09: 10 06/10/2021	פרוגרמה למבני צבור ושטחים פתוחים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	9	22/09/2022	עבד אלראזק	14: 06 22/09/2022	סקר עצים ערוך ע"י מודד - טבלה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	22/09/2022	דוד אלחנתי	14: 05 22/09/2022	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		12/04/2022	יוסי שטרק	16: 00 12/04/2022	גיליון מס' 1 - מדרג כבישים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		10/03/2022	יוסי שטרק	16: 03 12/04/2022	גיליון מס' 2 - תנועה וחניה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		12/04/2022	יוסי שטרק	16: 02 12/04/2022	גיליון מס' 3 - כבישים ורומים	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	12/04/2022	יוסי שטרק	16: 04 12/04/2022	גיליון מס' 4 - חתכים טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	12/04/2022	יוסי שטרק	16: 05 12/04/2022	גיליון מס' 5 - חתכים לאורך	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	06/10/2022	איתי זהבי	15: 36 06/10/2022	תשריט מצב מאושר	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית- גליל תחתון	כדורי	כדורי		04-6628210	04-6628212	mehandesgl@iula.org.il
	אחר			אגודה חקלאית שיתופית שדמות דבורה בע"מ	שדמות דבורה	שדמות דבורה		04-6767032		mazagudsh@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית- גליל תחתון	כדורי	כדורי		04-6628210	04-6628212	mehandesgl@iula.org.il
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משב"ש מחוז צפון	נוף הגליל	המלאכה) (1	3	04-6088203	04-6088246	JenineB@moch.gov.il
פרטי			אגודה חקלאית שיתופית שדמות דבורה בע"מ	שדמות דבורה	שדמות דבורה		04-6767032		mazagudsh@gmail.com

(1) כתובת: 1767303, ת.ד. 515.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

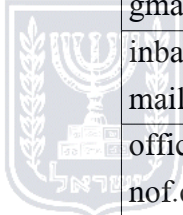
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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 בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
יועץ מים ביוב	יועץ	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	מסד		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי		דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	רמות מנשה		04-9895705	04-9895707	office@la-nof.co.il
גאודט	מודד	עבד אלראזק	554	בשיר עבד אלראזק	נצרת	רח 2005 (1)	11	04-6573174		becky@basheer.co.il
יועץ ססמי	גיאולוג	משה לוין		גאוטופש- לוין יעוץ גיאולוגי וניטור בע"מ	יובלים	(2)		04-9990559	04-9990173	office@ggs-geo.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יוסי שטרק		לוי שטרק זילברמן- יועצים בעמ	חיפה	חיפה		04-8553654	04-8553654	yossi@levyshark.co.il

(1) כתובת: ליד מגדלי נצרת.

(2) כתובת: משגב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 54תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

תוספת שכונות מגורים בתוך הישוב והסדרת דרכים ויעודי קרקע במרכז הישוב-שדמות דבורה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שכונת מגורים במרכז הישוב וסביבתו. תוספת 57 יח"ד ל-311 יח"ד מאושרות.
2. הטמעת מנגנון פיצולי מגרשים מנחלות בשטח מגורים בישוב כפרי לכלל הנחלות.
3. הסדרת מע' דרכים והסדרי תנועה בהתאם.
4. הסדרת יעודי קרקע למבני ציבור ותעסוקה.
5. הגדלת זכויות בניה לשטחי שירות ל-19 מגרשי בעלי מקצוע קיימים.
6. מתן הוראות להלנת עובדים זרים.
7. מתן הוראות בינוי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	59 - 70, 72, 73, 86 - 90, 101 - 130, 201 - 226, 1113
מבנים ומוסדות ציבור	30 - 35
קרקע חקלאית	52
שטח ציבורי פתוח	11 - 21
ספורט ונופש	23, 24
דרך מאושרת	302, 304, 305
דרך מוצעת	401 - 409
דרך משולבת	701, 702
שביל	501, 502
חניון	601
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1 - 3
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	41 - 44
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	32
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	51
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	41
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	302, 304, 305
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	407
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	701
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	108, 109, 213, 214
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	15 - 17
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	42
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	302, 304, 305
הנחיות מיוחדות ב	מגורים א'	201, 202
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	52
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	11, 12, 15
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	51
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	304
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	52
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	302
להריסה	דרך מוצעת	409, 403
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
להריסה	מגורים א'	219 - 215, 128, 72, 70
להריסה	שטח ציבורי פתוח	21
להריסה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	44
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	302
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	701
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מבנה להריסה 2	מגורים א'	214, 213, 114, 113
קו ניקוז	דרך מאושרת	304
קו ניקוז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו ניקוז	קרקע חקלאית	52
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	11
קו ניקוז	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	51
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
תחום השפעה	דרך מאושרת	305, 304, 302
תחום השפעה	דרך מוצעת	402
תחום השפעה	דרך משולבת	702
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 1
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	31, 30
תחום השפעה	מגורים א'	101, 107, 201, 202, 206, 208
		212, 211
תחום השפעה	קרקע חקלאית	52
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	14 - 11
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	51
תחום השפעה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	41

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב' לפי גת/מק/3/75	41,930	2.59
דרך מאושרת	89,342	5.52
חניון	2,340	0.15
מבנים ומוסדות ציבור	28,250	1.75
מגורים א'	1,005	0.06
מגורים בישוב כפרי	175,359	10.83
ספורט ונופש	18,209	1.12
קרקע חקלאית	1,160,607	71.67
שטח לבעלי מקצוע לפי גת/מק/3/75	10,544	0.65
שטח למבני ציבור לפי גת/מק/3/75	2,303	0.14

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.56	8,981	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור
2.83	45,869	שצ"פ
2.14	34,583	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,619,322	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.25	36,416.69	דרך מאושרת
0.52	8,437.28	דרך מוצעת
0.07	1,121.59	דרך משולבת
0.15	2,401.55	חניון
89.23	1,445,892.41	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.77	12,432.92	מבנים ומוסדות ציבור
1.93	31,347.13	מגורים א'
0.99	16,077.54	ספורט ונופש
0.30	4,870	קרקע חקלאית
0.14	2,245.03	שביל
1.28	20,666.37	שטח ציבורי פתוח
0.40	6,489.77	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.98	32,077.31	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,620,475.6	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בשטח זה תותר הקמת מגורים, מבני עזר כגון חניה מקורה, משרד ביתי, מחסן גינה, ממ"ד, בריכת שחיה פרטית ומבני עזר
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתאי שטח מס' 101-107, 201-202, 206-208, 211-212 בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ונספח ניקוז), כל פעולה תתואם עם רשות הניקוז.
ב	הוראות בינוי מחסן: מבנה המחסן ימוקם בחזית האחורית של מגרש המגורים, חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה לא תותר הקמת מחסן מחומרים ישנים ו/או משומשים. גדרות: בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות. גדרות לחזית הרחוב יהיו בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש ובכל מקרה לא לתחום המגרש השכן. קבלת היתר בניה תותנה בסימון מקום החניה וציון חומרי הבניה. מקצועות חופשיים: בבתי המגורים יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית לדיירי הבית בלבד: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הנמצאים בדירה שבה יושב העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מיועד להקמת מבני חינוך, רווחה, שירות, תרבות, חברה, רפואה, בריאות, או כל מוסד ציבורי אחר לפי סעיף 188 לחוק התו"ב. ב. תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתאי שטח מס' 30-31, בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ונספח ניקוז), כל פעולה תתואם עם רשות הניקוז.
ב	עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות על ידי ועדה מקומית.
4.3	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א) שטח המיועד לשימושים מעורבים הכוללים מבני ציבור, מסחר ותעסוקה לצרכי הישוב. ב) תתאפשר הקמת מבני חינוך, רווחה, תרבות וחברה, בריאות, מרפאות או כל מוסד ציבורי אחר

4.3	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>במשולב עם מבנים למסחר מקומי, תעסוקה ומלאכה הנותנים מענה לצרכי תושבי הישוב לשימושים כגון : סדנאות אמנות ויצירה, בית מלאכה, נפחיה, סטודיו למחול והתעמלות, משרדים קטנים לבעלי מקצועות חופשיים וכו'.</p> <p>ג) בית לחיים (תא שטח מס' 30) - שטח זה נועד לבניית מבנה דיור מיוחד לאנשים עם צרכים מיוחדים ומחייב בקשה להיתר בניה והקמת מבנה עזר במגרש.</p> <p>ד) תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, שטחי גינון ונטיעות, אמצעי תאורה ומתקנים לאשפה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות על ידי ועדה מקומית.</p>
ב	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>בתא שטח מס' 41 מסומנת זכות מעבר לרכב. זכות זו תהא לטובת כל הציבור, מעבר זה יהא בהתאם לקיים ולצורך ניקוז תנועה בין מגרשי ההרחבה ליציאה מהמושב בעת חירום.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתא שטח מס' 41, בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ונספח ניקוז), כל פעולה תתואם עם רשות הניקוז.</p>
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לשימושים מעורבים הכוללים מבני ציבור ושטחים ירוקים פתוחים לצרכי הישוב. תתאפשר הקמת מבני חינוך, רווחה, שירות, תרבות, חברה, או כל מוסד ציבורי אחר. תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, שטחי גינון ונטיעות, אמצעי תאורה ומתקנים לאשפה. בתא שטח מס' 51 יותר מתקן לפינוי גזם.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות על ידי ועדה מקומית.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>הוראות להקמת מתקן סילוק פסולת (מיחזור):</p> <p>בתא שטח מס' 51, יותר מתחם לפינוי פסולת למיחזור כגון: קרטונים, נייר, בקבוקים, מכשירי אלקטרוניקה, פלסטיק וכו'.</p> <p>בתכנון מתחם זה ילקח בחשבון גישה למשאית, רצפת בטון למתקני אסוף הפסולת וגידור מתאים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.</p>
ג	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>בתא שטח מס' 51 מסומנת זכות מעבר לרכב חקלאי- זכות מעבר זו הינה ברמת דרך עפר בלבד ותשמש את כלי הרכב החקלאיים בלבד ליציאה לכוון שטחי החקלאות ממזרח.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח מס' 51, בשטחים הנמצאים בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ונספח ניקוז), כל פעולה תתואם עם רשות הניקוז.</p>

4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים
	ישמש לבנייני ו/או מתקני ספורט ומשחק ויכלול: בריכת שחייה ומתקנים נלווים, מגרשי ספורט ומשחק, שירותים ומלתחות, אולם ספורט, קיוסק וכל השרותים הנלווים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים ויוקמו כמבנים קשיחים. 2. לכל המתקנים הנלווים למבנה - מערכות סולאריות, מנועי המזגנים, מדחסים, מפוחים וכו' יתוכננו יבוצעו מסתורים אינטגרליים המשולבים במבנה.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר וחניית כלי רכב, מעבר הולכי רגל, בהתאם להנחיות ותקני החנייה הנדרשים, כולל פיתוח גנני. נטיעות עצים, אמצעי תאורה ושלטי הכוונה והוריה נדרשים.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. תנאי לבצוע דרך וחניון הינו אשור תכנית תנועה במועצה האזורית.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל בשילוב עם גינון ובתכנון מפורט של יועץ תחבורה במשולב עם אדריכל נוף, כמו כן יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. תנאי לבצוע דרכים הינו אשור תכנית תנועה במועצה האזורית.
ב	בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 702, בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ונספח ניקוז), כל פעולה תתואם עם רשות הניקוז.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל בלבד וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. תנאי לבצוע דרכים הינו אשור תכנית תנועה במועצה האזורית.
ב	הנחיות מיוחדות

4.8	דרך מאושרת
	בתאי שטח מסי 304, 302, בשטחים הנמצאים בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ונספח ניקוז), כל פעולה תתואם עם רשות הניקוז.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל בלבד וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. תנאי לבצוע דרכים הינו אשור תכנית תנועה במועצה האזורית.
ב	בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 402, בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ונספח ניקוז), כל פעולה תתואם עם רשות הניקוז.
ג	הריסות ופינויים בתא שטח 402 (דרך מספר 13) קיים משטח בטון המיועד להריסה. משטח זה יפונה כתנאי לביצוע הדרך.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל, שביל אופניים וכן, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנא לפיתוח השביל הינו הכנת תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף לשביל ולנטיעות סביבו.
4.11	שטח ציבורי פתוח
4.11.1	שימושים
	א. שטח זה ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, מקלטים, דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, שטחי חניה, חדרי טרנספורמציה, מתקני תשתית, מתקני משחק, מתקנים לשתית מים והשקיית צמחיה וכו'. ב. בתוואי תעלות הניקוז, ניתן לבצע פעולות הנדרשות עבור ניקוז נגר עילי.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי לפיתוח השטח הינו אישור תכנית נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף הכוללת תכנון שתילה, גינון, השקייה, שבילים רחבות וכן, אמצעי הצללה.
ב	הנחיות מיוחדות בתאי שטח 11-14, בשטחים הנמצאים בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ונספח ניקוז), כל פעולה תתואם עם רשות הניקוז.
4.12	קרקע חקלאית

4.12	קרקע חקלאית
4.12.1	שימושים
	<p>א. מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904, בהתאם למותר באזורי רגישות 6.</p> <p>ב. בשטח זה לא ניתן לסלול דרכים נוספות. דרכי עפר קיימות יישארו ברמה של דרך חקלאית בלתי סלולה.</p> <p>ג. תתאפשר ותינתן גישה לכל השטחים החקלאיים שבתחום התכנית.</p> <p>ד. בשטח זה יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ה. בשטח זה ניתן לבצע דישון וריסוסים, בתנאי שלא תהיה כל פגיעה בבריאות הציבור, בדגש על אזורי מגורי, מוסדות ומבני ציבור.</p> <p>ו. בתוואי תעלות הניקוז המסומנות בתשריט התכנית ברסטר "הנחיות מיוחדות ב", ניתן לבצע פעולות הנדרשות עבור ניקוז נגר עילי.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>בתא שטח מס' 52 מסומנת זכות מעבר לרכב חקלאי- זכות מעבר זו הינה ברמת דרך עפר בלבד ותשמש את כלי הרכב החקלאיים בלבד ליציאה לכוון שטחי החקלאות ממזרח.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח מס' 52, בשטחים הנמצאים בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ונספח ניקוז), כל פעולה תתואם עם רשות הניקוז.</p>
ג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בשטחים החקלאיים הנמצאים בתחום השפעה של ערוץ נחל כל פעולה תתואם עם רשות הניקוז.</p>
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	<p>בהתאם למפורט בתכניות מאושרות קודמות ובהתאמה לכל יעוד: 206-0412700, 206-0328575, 206-0514521, 206-0371179, מק/גת/75/3, גת/מק/גבמ/75/3, גת/מק/גבמ/75/7, ג/13618, ג/10988, 11855/ג, 206-0772137, 206-0780775, 206-0772137, 11855/ג, 206-0772137, 206-0780775.</p> <p>בשטח חקלאי של חלקות א' יותרו שימושים בהתאם לתכנית ג/21904.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>מגורים בישוב כפרי:</p> <p>בכל הנחלות ביעוד מגורים בישוב כפרי יחולו ההנחיות הבאות בנושא הפרדת מגרש מנחלה: ניתן לחלק מגרש ביעוד כפרי ל- 2 מגרשים. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרש השני יישאר אף הוא ביעודו של מגורים בישוב כפרי ובו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>הפיצול יאושר כפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת).</p> <p>ב. גודל מגרש מקסימאלי יהיה בהתאם להוראות בטבלה 5.</p> <p>ג. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל..</p> <p>ד. על המגרש המפוצל לכלול גישה למגרש.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**4.13**

ה. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחויב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגני"ס.

ו. תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב. תכנית הבינוי תציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה.

ז. שום דבר מהאמור בסעיף זה, אינו מחייב את הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה, ככל שזו תסבור כי התשריט, הבינוי המוצג, או ההתנגדויות שיוגשו לו מצדיקים את דחייתו, עליה להימנע מלאשרו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	4	3	3	1	2	8.5	1	45	(2) 300	(1) 50		50	200	400	- 101 130	מגורים	א'
(4) 5	3	3	3	1	2	(3) 9	1	45	350	(1) 50		50	250	500	59,1113 ,72,70 - - 86,73 90	מגורים	א'
5	4	(5)	(5)		2	8.5	1	50	(2) 225			45	180	350	- 201 220	מגורים	א'
5	4	(5)	(5)		2	8.5	1	50	(2) 225			45	180	250	- 221 226	מגורים	א'
5	5	4	4		1	3		5	20				20	100	21 - 11	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5	5	4	4		2	8.5		30	30%			5%	25%	500	24 - 23	ספורט ונופש	ספורט ונופש
5	5	4	4	1	3	12		50	(7) 65	(6) 15		10%	40%	350	35 - 30	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	4	4	1	3	12		60	(8) 75	(6) 15		10%	50%	500	44 - 41	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	4	4	1	2	10		40	55%	(6) 15		10%	30%	250	51	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	3 - 1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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. גובה מבנה: ימדד מפני קרקע טבעית או החפורה: הנמוך מבין השתיים. גובה קומת מרתף/מסד לא יעלה על 2.40 מ', ויתווסף לגובה המותר מפני קרקע טבעית או החפורה: הנמוך מבין השתיים.
- ב. בניה מתחת לכניסה קובעת: תותר קומת מרתף/מסד סגורה מתחת למפלס הכניסה ועלית גג - ללא חריגה ממסגרת שטחי הבניה המותרים.
- ג. קווי בניין: יתאפשר קו בניין אחורי 0 - לכיוון האזור החקלאי בנחלה. במבני משק ו/או מבנים חקלאיים ניתן לצמצם קו בנין צידי ל- 2.0 מ - בתנאי שיוסדר הניקוז בין המגרשים השכנים ותקבל הסכמת השכן בכתב.
- ד. קווי בניין למבנים לא חקלאיים (פלי"ח) "קבעו בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית ובתאום עימה.
- ה. בייעודי מגורים: קווי הבניין של חניה מקורה יכול להיות בקו 0 מכביש הגישה למגרש, וכמו כן בקו בנין צדדי 0 בהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון המבקש. במקרה של מגרש יורד ממפלס הדרך והפרשי טופוגרפיה מעל 2 מ' ניתן להתיר מחסן בקו בנין קדמי 0 מתחת לחניה או באופן שאינו נראה מהדרך העליונה.
- ו. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת הגז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.22 ס"ק 5.
- ז. הוראות מיוחדות לפיצולי מגרשים מנחלה:
 - א. גודל מגרש מקסימאלי בקדמת הנחלה הצמוד לדרך מאושרת יעמוד על 350 מ"ר. גודל מגרש מקסימאלי בעורף והמרוחק מקדמת הנחלה יעמוד על 500 מ"ר.
 - ב. זכויות הבנייה במגרש המפוצל המיועד למגורים בלבד כדלקמן:
 - קווי הבניין: צידי - 3 אחורי - 3 וקדמי - 3, גובה - 9 מ' לגג משופע, מספר קומות- 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, זכויות הבנייה בסך הכל בכל מגרש יהיו לפחות 160 מ"ר ליח"ד אחת (מתוכם 140 מ"ר שטח עיקרי +20 מ"ר שטח שרות לפחות) ויופחתו מזכויות הבניה המאושרות בנחלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או בקונטור קומת הקרקע של המבנה.
- (2) משרד לדיירי הבית בשטח של עד 50 מ"ר על חשבון אחוזי הבנייה המותרים.
- (3) 9 מ' לגג רעפים ו-7 מ' למבנים בעלי גגות אופקיים.
- (4) יותר קו בנין 0 למחסן במגרשים יורדים בעלי הפרש טופוגרפיה מעל 2 מ' מפני הדרך..
- (5) מגרשים אלו מיועדים לבנית מבנים דו משפחתיים עם המגרש השכן, וקווי הבניין כמסומן בתשריט.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: או בקונטור קומת הקרקע של המבנה.
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: במגרש עבור בית לחיים (תא שטח מס' 30) יותרו זכויות עבור 1 יח"ד עד 70% עיקרי + 10% שרות + 30% תת קרקעי סה"כ עד 110%.
- (8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוך סך זכויות הבניה המותרות בטבלת הזכויות, תתאפשר הקצאה מירבית בסך 1000 מייר למסחר ו- 2500 מייר למשרדים ותעסוקה בכל תאי שטח 40-44 יחד.
- (9) בהתאם לתכניות מאושרות ובהתאמה לייעודי קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

תנאי למתן היתר בנייה עבור מגורים בישוב כפרי:

ניתן יהיה להתיר מיקום מבנים להלנת עובדים זמניים במקומות הבאים:

א. בחלקת המגורים בתחום חלקה א של הנחלה.

ב. בקרקע החקלאית של חלקה א' בצמוד לחלקת המגורים ובמקרה שחלק זה תפוס ע"י מבנים חקלאיים פעילים, בצמוד למבנים חקלאיים אלה, באחד המקרים הבאים בלבד:

1. במקרים בהם הבינוי הקיים בחלקת המגורים איננו מאפשר את הקמת המגורים הנדרשים לעובדים, בגלל מבנים ושימושים שנבנו כדין.
2. חלקת המגורים קטנה מ-2 דונם.
- ג. עבור מספר עובדים זרים העולה על 12 יש לאפשר פתרונות הלנה בחלק החקלאי של חלקה א' ולא בהכרח בצמידות דופן לחלקת המגורים.
- ד. מבנה להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים:
 1. תותר בניה יבילה או קלה מסוג קרוואן ללא יסודות, או בניה קשיחה בדרך של הסבת מבנים קיימים בלבד.
 2. במקרה של הסבת מבני משק קיימים, תותר ההסבה בכל חלקה א' של הנחלה (בתחום המגורים ובתחום הקרקע החקלאית).
 3. למבנה תהיה אספקת מים מרשת מקומית והשפכים יסולקו למערכת הביוב הציבורית בלבד.
 4. הקמת מבנה להלנת עובדים זמניים תהיה בהתאם להנחיות משרד הכלכלה לעת הוצאת היתר בניה.
 5. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הצגת רשיון העסקת עובדים זרים,
 6. ככל והפעילות החקלאית תופסק או תוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השמוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.
 7. למרות כל האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר להצבת מבנה יביל לעובדים זמניים בחקלאות אם סברה כי הצבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה או אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינם מאפשרות את השימוש המבוקש.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בנייה במגורים א':

תנאי למתן היתר בניה לשימוש משני למטרות פעילות מקצועית לדיירי הבית בלבד (בעלי מקצועות חופשיים) - שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון: רעש וזיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן יגרום עומס חניה. החניה למקבלי השרות תהיה בתוך המגרש. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסומת. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק בהסכמת הוועדה המקומית או גוף שיבוא במקומו או על ידי מי שהוסמך על ידו ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל התחתון.

ברכיכות שחיה- לפי הוראות תכנית מאושרת.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

תנאים למתן היתר בניה ביעוד ספורט ונופש

1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית בינוי שתפריד בין השימושים ע"פ שיקול דעת של הוועדה המקומית. יש להגדיר את גבולות המגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
2. עריכת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות,

<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.3</p>
<p>שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה ביעוד תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור יהיה עריכת תכנית בינוי / תשריט חלוקה שיפריד בין השימושים המסחריים והתעסוקה לבין מבני ציבור.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאיים למתן היתר בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור : א. יש להגדיר תחום המגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. ב. עריכת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 : בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב. ג. תנאי להיתר בניה לתחנות טרנספורמציה בתחום מגרשים למבני ציבור יהיה אישור איגוד ערים עפולה לאיכות הסביבה, ולאחר שמיקום התחנה יקבע לאחר ביצוע סקר קרינה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש. ב. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו לשימושי עסק/משרד אלא לאחר קבלת חו"ד משרד הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, התקנת מקומות חניה כנדרש. ג. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכדומה לשימושים העיקריים במגרש. ד. בדיקת תשתיות: 1. בטרם ינתן היתר למבנה תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה. 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה. 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשמוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת. 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות. ה. תנאי למתן היתר בניה בשכונה החדשה הינו בצוע תשתיות מלא בפועל ואשור מהנדס המועצה. ו. תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח מלאה לכל שטח המגרש, כולל חניות, גישה, שבילים וגינון למגרש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. ז. פרטים ודגשים לתכנון בית המגורים דו-משפחתי א. תכנון בית דו-משפחתי יכול להתבצע ע"י אדריכל אחד או שני אדריכלים. במקרה של תכנון ע"י 2 אדריכלים שונים תוגש תכנית בינוי הכוללת את 2 היח"ד תוך תיאום חזיתות וחומרי בניה בין אדריכלי הבתים. התכנון ישמור ככל הניתן על הרמוניה בין 2 יח"ד אלה. חזיתות המבנה יוגשו בצבע (או הדמיה) ויבדקו ע"י אדריכל מטעם המושב. ב. מנועי המזגנים בבתים משותפים אלה יהיו על גג המבנה בלבד. חל איסור על תליית מזגנים</p>	



	תנאים בהליך הרישוי	6.6
	בקירות החזית בבית דו- משפחתי.	
	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.	
	עיצוב אדריכלי	6.8
	<p>א. עצוב ובינוי אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. מחסנים יותרו באחת מהאפשרויות:</p> <p>1. מחסן בנוי כחלק מתכנון הבית- ייבנה בתוך קווי הבנין ועפ"י כל ההנחיות הקשורות לעיצוב ותכנון הבתים.</p> <p>2. מחסן חיצוני באחת מפינות המגרש האחורית. יידרשו תיאום והסכמת השכן, וחתימה ע"ג הבקשה להיתר.</p> <p>שני מחסנים של שני מגרשים צמודים יהיו צמודים זה לזה באותה פינת מגרש משותפת.</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500 : 1, 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>	
	קולטי שמש על הגג	6.9
	<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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
	חניה	6.10
	בהתאם לתקנות התכנון והבניה 2016 או התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.	
	סביבה ונוף	6.11
	<p>1. עקרונות מוצעים לשיקום הנופי</p> <p>א. תכניות מפורטות לשיקום תתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך ויוגשו בקני"מ 1: 250 לפחות. התכניות יכללו</p> <p>תכנית פיתוח כלליות, צמחיה, השקיה ופרטים מפורטים.</p> <p>ב. השטחים הגובלים בקו הכחול של השכונה יינטעו: שתילת רצועת עצי חורש ים תיכוני, רחבי עלים.</p> <p>ג. הצמחיה: תהיה צמחיה ארץ ישראלית מקומית:</p> <p>עצים - יש לשתול עצי חורש ים תיכוני, רחבי עלים דוגמת אלונים מסוגים שונים חרובים, עוזרר, ארז וכו' ולא עצי אורן דוגמת הקיים.</p> <p>שיחים - אלת המסטיק, אשחר ארצישראלי, קידה שעירה, סירה קוצנית, אזוב מצוי, מרווה וכו'.</p> <p>ד. גובה הקירות לא יעלה על 2 מ'. במקרה של הפרשי גובה גדולים יותר, ידורגו הקירות ובניהם יושאר שטח שיאפשר גינון.</p> <p>2. הנחיות למזעור נזקים נופיים וסביבתיים במהלך עבודת השיקום הנופי:</p> <p>א. איסוף גיאופיטים וזרעים מהשטח המיועד לעבודות עפר.</p> <p>ב. עירום אדמה משכבה עליונה בעומק של 40 ס"מ בכל שטח עבודת הקבלן, לפני תחילת עבודות</p>	

סביבה ונוף	6.11
<p>העפר. אדמה זו תפוזר בתום עבודות העפר בשטחי הגינון כנדרש או לשיקום דרכי הגישה. ג. סימון תחום עבודת הקבלן כולל קווי דיקור באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל אמצעי העבודה והזהירות הנדרשים על מנת לא לחרוג מתחום עבודה זה. ד. יעשה מאמץ לאיזון בעבודות העפר (חפירה ומילוי), עודפי עפר ופסולת בנין יפוננו מהשטח בתיאום עם המועצה האיזורית. ה. שימור העצים הקיימים המוגדרים "לשימור" בתחום התכנית ובשטחים הגובלים בתחום העבודה ע"י גידורם בגדר זמנית או בכל אמצעי אחר שידרש. ו. שיקום דרכי הגישה והחזרתן למצבן המקורי עם סיום העבודות כולל תיחוח השטח, פיזור מוֹנֵה הדפסה 54 תכנון זמין</p>	

פיתוח סביבתי	6.12
<p>כל הפרש גובה בקרקע החצר מעל 50 ס"מ מצריך פתרון טיפול בקרקע של טרסה/מסלעה/קיר תמך, והצבת מעקה בטיחות עפ"י התקן. אלו יבוצעו בהתאם לפרטי הפיתוח האופייניים של השכונה המופיעים בתכנית הבינוי והפיתוח. ובהתאם לפרטים שיאושרו ע"י הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי. במקרים של הפרשי גובה מעל 50 ס"מ בין מגרשים, הטיפול יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית. א. עובי פתרון התימוך יתחלק שווה בשווה בין שני המגרשים הגובלים זה בזה. ב. עלות הביצוע של אלמנט התימוך והמעקה יתחלקו בין שני בעלי המגרשים, ויבוצע בעת בניית הבית הראשון מבין השניים.</p>	

חשמל	6.13
<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. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' 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'</p>	

חשמל	6.13
<p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ניהול מי נגר	6.14
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. 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 ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה, הבטחת ניקוז שטח התכנית באישור מהנדס המועצה, הועדה המקומית ורשות הניקוז.</p> <p>ו. רום המגרשים יהיה לפחות 30 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. לחילופין, תמנע כניסת נגר מכבישים למגרשים נמוכים ע"י מדרכה או אבן שפה.</p> <p>ז. רום המגרשים במוקד הצפוני יהיה לפחות 1 מטר על תחתית אפיק הנחל.</p> <p>ח. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>ט. שימור נגר בתחומי המגרשים - שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 15% לפחות.</p> <p>י. השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ויאפשרו חלחול מים לתת הקרקע. מילוי יהיה בקרקע גננית או מצע מחלחל אחר.</p> <p>יא. תנאי להיתר בנייה במגרשים 101-107, הסמוכים לנחל, יהיה מתן פתרון התחברות לנחל ואישור רשות הניקוז.</p>	

6.15	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	
6.16	הריסות ופינויים
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>	
6.17	איכות הסביבה
<p>1. באזור זה תתקיימנה פעילויות שאינן מזהמות, אינן יוצרות מטרדי רעש או מהוות מטרד אחר לסביבתן.</p> <p>2. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים.</p>	
6.18	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.19	שרותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה	
6.20	פסולת בניין
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
6.21	תשתיות
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואשור חב' מקורות ו/או העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חב' מקורות ובבצוע מקורות. אשור תכניות ע"י מקורות נתן רק לאחר מדידת גשוש בשטח לאתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית.</p> <p>2. ניקוז : 2.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה</p>	

6.21	תשתיות
	<p>המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>2.3 בשטחים הנמצאים בתחום השפעה של ערוץ נחל (כמסומן בתשריט התכנית ונספח הניקוז), כל פעולה שתואם עם רשות הניקוז.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>5. גז טבעי:</p> <p>- העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>- כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם בעל רשיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>6. גז טבעי בלחץ נמוך:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>
6.22	שימור
	<p>בתכנית סומנו אתרים מוצעים לשימור בהתאם לתיק תיעוד מקדים שנערך במושב. האתרים יוכרזו לשימור לאחר שייבחנו על ידי וועדת השימור של המועצה האזורית. פעולות פיתוח ו/או שיפוץ של המבנים הציבוריים (בית העם, מזכירות, צרכניה, גן הילדים ועוד) ומבני המשק (מחלבה, המחסן, מוסך מכוונות, הסילו, הפרייה ועוד) שהוקמו בישוב במהלך שנות ה-50, יבוצעו עפ"י הנחיות תיק תיעוד מקדים לנספח השימור, בתיאום ואישור מהנדס המועצה וועדת השימור של המועצה.</p>

6.23

שמירה על עצים בוגרים

1- נספח העצים לתכנית :

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.
חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.
ב. סקר העצים מתייחס לעצים שנמצאים בתחום המסומן בתשריט העצים כ- "תחום סקר העצים".

2-עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודתה בקרבת עצים.
ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3- עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4-עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5- נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6- הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.



שמירה על עצים בוגרים	6.23
<p>7- שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים מונחה</p> <p>קשיחים.</p> <p>8- שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10%- מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>	
מבנים קיימים	6.24
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. 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 בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמד של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
פיתוח תשתית	6.25
<p>פיתוח התשתיות :</p> <p>א. בצוע ומימוש התכנית יהא בד בבד עם בצוע שפור מע' התשתית לרבות מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>5. לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו, אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :</p> <p>א. לא יינתן אישור אכלוס לבתים החדשים, אלא בהסכמת הועדה המקצועית למים ולביוב.</p> <p>ב. יושלם ביצוע עבודות המים והביוב בישוב בהתאם לשלביות ולהנחיות שנקבעו בנספח המים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6.25	פיתוח תשתית
<p>והביוב ואישור בכתב של גורם מוסמך במועצה האזורית /במושב שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה עם עותק למשרד הבריאות .</p> <p>ג. פתרון הקצה לסילוק שפכי הישוב, מט"ש "שדה אילן" אליו יחוברו שפכי הישוב, יבטיח לטפל בשפכים עד לרמה שנקבעה בתקנות בריאות העם - (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) - התשי"ע, 2010. הועדה המקצועית למים ולביוב תהיה רשאית לאשר הוצאת היתרי בניה על אף האמור בסעיף זה לאחר קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6.26	עיצוב אדריכלי
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית (השומרות על הצביון הכפרי) התקפות בעת מתן ההיתר בניה.</p>	

6.27	סקר סייסמי
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת דו"ח על ידי מהנדס בתחום הגיאוטכני או הנדסת מבנים הכולל חישוב קשיחות הקרקע ומקדמי ההגברה בהתאם להנחיות ת"י 413 סעיף 202.2.3 וסעיף 202.2.1 למבנים מדרגות חשיבות א' (ע"פ הגדרת תקן ת"י 413). יצורף סקר תגובת האתר.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסיסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.</p> <p>ג. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ד. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לענין רמת הסיכונים הסייסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6.28	חלוקה ו/ או רישום
<p>תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>	

6.29	הפקעות לצרכי ציבור
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר למגרשים חדשים	בצוע שדרוג תשתיות מים וביוב



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.