

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0753988

קיבוץ מורן

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון - מחוז צפון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 205-0753988

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 25/07/2023

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

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

תכנית זו נועדה לקבוע ולהסדיר שינויים במערך שימושי הקרקע בישוב, לרבות שינויים במיקום יחידות המגורים ובתוואי הדרכים, בהתאמה לנתוני הקרקע הטבעיים ולמאפייניו הנופיים של הקיבוץ. התכנית מדייקת את גבולות אזור התעסוקה, התעשייה, מבנים ומוסדות ציבור ומבני המשק, וקובעת אזור תיירות חדש בין אזור המגורים לבין אזור התעשייה ומבני המשק, הצופה לעבר הר כמון, נחל צלמון והר חזון, בהתאמה לתכניות מתאר ברמה ארצית ומחוזית, בהן תמא/35, תמא/8, תמא/22 ותממ/9/2. מכסת יחידות הדיור ע"פ תמ"מ 9/2 הינה : 350 יח"ד. מניין יח"ד לפי תכניות המאושרות :  
 -בשכונה המזרחית - (ללא מגרש 69) = 61 יח"ד  
 -בשכונת ההרחבה - (מגרשים 19-35 עם 34 יח"ד, מגרשים 47-63 עם 56 יח"ד, מגרשים 68, 69, 65 עם 7 יח"ד) = 97 יח"ד  
 -בשכונה המערבית- 45 יח"ד  
 סה"כ יח"ד המאושרות - 203 יח"ד (מגרשים 19-35 חושבו לפי 2 יח"ד למגרש לרבות יח"ד לבן בשטח 80 מ"ר).  
 סה"כ יח"ד מוצעות בתכנית - 297 יח"ד, קרי, התוספת ליח"ד המאושרות היא 94 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ מורן
		מספר התכנית	205-0753988
1.2	שטח התכנית		494.306 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

משגב	מרחב תכנון מקומי
237400	קואורדינאטה X
758200	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

משגב - חלק מתחום הרשות: מורן

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מורן

שכונה מורן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
35, 39, 41, 44, 63, 67-68	42-43	חלק	מוסדר	18856
1-2, 4-6, 8, 12-13, 31, 35, 37-38, 42-45, 47, 50-53, 58-59, 61-64	3, 7, 32-34, 36, 57	חלק	מוסדר	18859
70, 72		חלק	מוסדר	18861

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
27/12/2005		1030	5474	הועדה המחוזית אישרה שינוי יעוד משמורות וגנים בהתאם לסעיפים 9.7.4 ו- 17.2.1 להוראות התמ"א.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
15/03/2007			5641		ללא שינוי	מש/ מק/ 9336 / 2
01/02/2001		1467	4956	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9336 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 9336
31/07/1991		3305	3908	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6233 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 6233
30/10/1986		94	3394	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3333 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 3333
23/10/1984			3111	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4137 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 4137
14/11/1946			0		ללא שינוי	RP/ 50/ 42



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן איזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אילן איזן			1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 29 07/09/2023	אילן איזן	19/08/2019	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 36 30/07/2023	אילן איזן	19/11/2018		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	קומפילציה של מצב מאושר ומוצע	12: 13 21/09/2022	אילן איזן	23/12/2020	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא		09: 41 09/03/2020	טובי אלפנדרי	29/09/2019		1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח נופי סביבתי	10: 42 03/02/2022	מירב רוזן	25/08/2019		1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	14: 05 23/08/2023	עמירם כהנר	19/09/2019	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח ביוב	14: 19 23/08/2023	ריאן עבדאללה	22/09/2019	1	1: 1250	רקע	ביוב
לא	סקר עצים בוגרים	08: 06 03/02/2022	איתן רוזנברג	19/08/2020	40	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		משגב	מאור			04-9990102	04-9990095	vaada@vaada-misgav.org.il
	פרטי	(2)		קיבוץ מורן	מורן			04-6988911	04-6988908	moran@moran-k.org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב, 20179.

(2) כתובת: קיבוץ מורן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		משגב	מאור	(1)		04-9990102	04-9990095	vaada@vaada-misgav.org.il
פרטי			קיבוץ מורן	מורן	(2)		04-6988911	04-6988908	moran@moran-k.org.il

(1) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב, 20179.

(2) כתובת: קיבוץ מורן.

**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	אילן איזן		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	153-4-8343873	arc@ige.co.il
מתכנן ערים	יועץ	טובי אלפנדרי		פתרונים תכנון אסטרטגי	רמת ישי	(1)	56	04-9530236		toivialfandari@gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ	מירב רוזן	108556	מירב רוזן אדריכלות נוף	כרמיאל	חטיבת עציוני	33	04-9580113		merav@meravrozen.co.il
מהנדס	מודד	סבאג ראתב	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844		sabag@sabageng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ריאן עבדאללה	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(2)		04-9909007		tmy@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עמירם כהנר	10733	כהנר עמירם תכנון ויעוץ הנדסי	נשר	התעשיה	9	04-8210408		kahaner@zahav.net.il
אגרונום	יועץ	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(3)	3	04-6619045	04-6619045	yarok2000@gmail.com

(1) כתובת: האורן 56.

(2) כתובת: משגב.

(3) כתובת: צביה ד.נ. משגב 2012900.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנית זמין  
מונה הדפסה 75

מונח	הגדרת מונח
דיור זמני	דירות מעבר לתקופות זמן מוגבלות, המנוהלות ע"י האגודה, בשטח עד 55 מ"ר כל אחת, לשם שמירת הרצף הרב-דורי, המאפיין את הקהילה הקיבוצית והחשוב לשמירת צביונה. דיור זמני לא ייכלל במניין יחידות הדיור ביישוב על פי תמ"א 35.

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**

רה תכנון לשטחים המאושרים בקיבוץ מורן, לרבות תוספת 94 יח"ד ל- 203 יחה"ד המאושרות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנית זמין  
מונה הדפסה 75

1. רה תכנון והסדרת ייעודי הקרקע בקיבוץ.
2. חלוקה למגרשים בין היתר בשטח המחנה במטרת שיוך קנייני.
3. התוויית שינויים במערכת הדרכים המאושרת.
4. תוספת 94 יח"ד ל- 203 יחה"ד המאושרות ביישוב.
5. הגדרת 76 יח"ד קטנות (לא נספרות במכסת היישוב).
6. הגדרת השימושים בייעודים השונים.
7. הגדרת ייעוד תירות עם שימושים לתעסוקה, קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.
8. שינויים בזכויות והוראות הבניה בייעודים השונים.
9. קביעת הוראות להליך הרישוי.
10. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, נוף, והוראות סביבתיות.



תכנית זמין  
מונה הדפסה 75

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
231A, 231B, 232A, 232B, 230 - 208, 206 - 202, 193, 115 - 113, 110 - 107, 102	מגורים א'
232C, 232D, 233A, 233B, 233C, 233D, 234A, 234B, 234C, 234D, 235A, 235B,	
235C, 235D, 236A, 236B, 236C, 236D, 237A, 237B, 237C, 237D, 238A, 238B,	
238C, 238D, 238E, 238F, 239A, 239B, 239C, 239D, 240 - 250, 286A, 286B, 287,	
288A, 288B, 289A, 289B	
112, 111, 106 - 103, 101	מגורים ב'
306, 302	תעסוקה
301	מסחר
303	תעשייה
304, 300	מתקנים הנדסיים
317 - 314, 305	מבני משק
402, 401	מבנים ומוסדות ציבור
826	תיירות
5 - 2	קרקע חקלאית
705, 627, 626, 623, 622, 603	שטח ציבורי פתוח
1, 308 - 313, 503, 602, 606 - 608, 618, 620, 624, 632, 633, 635, 636, 638, 807,	שטח פרטי פתוח
821, 820, 817, 815	
736, 734, 732, 730 - 723, 721	דרך מאושרת
787 - 784, 781, 780, 766 - 764, 762 - 758, 756, 753, 751, 743, 634, 615	דרך מוצעת
783, 782	חניון
801	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
201	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
734, 732, 730, 727	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
764, 761, 758, 743	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
316 - 314	מבני משק	בלוק עץ/עצים להעתקה
216, 115 - 113, 110 - 107, 102	מגורים א'	בלוק עץ/עצים להעתקה
250 - 246, 220		
112, 111, 106 - 103, 101	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים להעתקה
311, 309	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה
734, 732, 728	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לכריתה
764, 761, 759, 758, 756, 753, 743	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לכריתה
781		
317 - 315, 305	מבני משק	בלוק עץ/עצים לכריתה
115, 109, 107	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לכריתה
105	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לכריתה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	820, 618
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשיה	303
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	734, 732, 727, 721
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	781, 764, 761, 758, 756, 743
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	783
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	317 - 314, 305
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	102, 107 - 109, 113, 193, 219, 225, 231A, 231B, 232A, 232B, 232C, 232D, 234C, 240
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101, 103 - 111, 106
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	310 - 313, 602, 606 - 618, 620, 633, 635, 638, 807, 817
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	622
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	302, 306
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשיה	303
גבול מסדרון תשתיות עילי	מבני משק	305
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	5
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	721, 723, 725, 727 - 729, 732, 734, 736
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	743, 761, 764, 765, 781, 787
דרך /מסילה לביטול	חניון	783
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	314 - 317
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	102, 108 - 110, 193, 202, 203, 208, 214 - 220, 224 - 230, 231A, 231B, 232A, 232B, 232C, 232D, 233A, 233B, 233C, 233D, 234B, 234C, 235B, 237A, 237B, 237C, 238A, 238B, 240, 244 - 250, 286A, 286B, 287, 288A, 288B, 289A, 289B
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	101, 103 - 111, 112
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	304
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	1, 310 - 313, 503, 602, 606 - 608, 618 - 620, 624, 632, 633, 636, 638, 807, 820, 821
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	603, 622, 623, 627, 705
דרך /מסילה לביטול	תיירות	826

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	306, 302
דרך /מסילה לביטול	תעשיה	303
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	734, 732
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801
הנחיות מיוחדות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	607
הנחיות מיוחדות	תיירות	826
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	730
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	764, 743
חורשה להעתקה	מבני משק	315
חורשה להעתקה	מגורים א'	109
חורשה להעתקה	שטח פרטי פתוח	620, 618
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	627, 622
חורשה לשימור	דרך מוצעת	765, 764, 743
חורשה לשימור	מבני משק	317, 316
חורשה לשימור	מגורים א'	115, 109
חורשה לשימור	מתקנים הנדסיים	304
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	624, 620, 618
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	626, 623, 622
חניה	דרך מאושרת	727, 726, 723, 721
חניה	דרך מוצעת	781, 764, 753
חניה	מגורים א'	193
חניה	שטח פרטי פתוח	817
מבנה להריסה	מסחר	301
מבנה להריסה	תעסוקה	306
קו חשמל מתח עליון	מבני משק	305
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	5

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למבני משק (לפי ג/6233)	135,639	27.44
אזור מגורים א' (לפי ג/9336)	86,674	17.53
אזור מגורים (לפי ג/3333)	22,389	4.53
אזור מגורים מיוחד לפי ג/3333	8,360	1.69
אזור מלאכה (לפי ג/3333)	12,166	2.46
אזור פרטי פתוח לפי ג/9336	13,674	2.77
אזור ציבורי פתוח (לפי ג/9336)	21,240	4.30
אזור תעשיה (לפי ג/3333)	10,706	2.17
דרך מאושרת	76,420	15.46
מגורים זמניים בעתיד שלב א- מוקד (לפי ג/3333)	12,862	2.60
קרקע חקלאית	11,817.8	2.39
שטח פרטי פתוח (לפי ג/3333)	37,481	7.58

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.08	44,878	שטח ציבורי פתוח משולב- בנייני ציבור, מסחר, ספורט וציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>494,306.8</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.04	24,930.49	דרך מאושרת
3.12	15,413.01	דרך מוצעת
0.40	1,988.39	חניון
23.06	113,963.29	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
27.59	136,390.97	מבני משק
3.99	19,742.12	מבנים ומוסדות ציבור
9.36	46,272.46	מגורים א'
1.60	7,928.38	מגורים ב'
2.30	11,382.32	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0.45	2,227.2	מסחר
0.16	778.69	מתקנים הנדסיים
2.47	12,224.11	קרקע חקלאית
9.13	45,151.9	שטח פרטי פתוח
5	24,725.13	שטח ציבורי פתוח
2.52	12,469.47	תיירות
1.54	7,618.9	תעסוקה
2.25	11,099.77	תעשייה
<b>100</b>	<b>494,306.59</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. מחסנים. ג. דרכים, חניות ושבילים. ד. שטחי גינון.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תכנית בינוי</b> תנאי להליך הרישוי בתאי שטח מס' 102, 107, 108, 109, 110, 113, 114, 115 יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, תכנית הבינוי תציג את אופן מימוש יח"ד במגרש תוך ניצול כל הזכויות המאושרות, העמדת מבנים, דרכי גישה, חניות במגרש, ובהתאמה לסעיף 6.5 (חניה) וכיוצ"ב.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. מחסנים. ג. דרכים, חניות ושבילים. ד. שטחי גינון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תכנית בינוי</b> תנאי להליך הרישוי בתאי שטח מס' 101, 103, 104, 105, 106, 111, 112 יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, תכנית הבינוי תציג את אופן מימוש יח"ד במגרש תוך ניצול כל הזכויות המאושרות, העמדת מבנים, דרכי גישה, חניות במגרש ובהתאמה לסעיף 6.5 (חניה) וכיוצ"ב.
<b>4.3</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מבני משק בכפוף לתכנית ג/21904 וע"פ הגדרתם במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות: א. לרבות מחסנים, בתי אריזה, בתי מלאכה, סככות, מוסך וסדנא לטיפול ברכב חקלאי. ב. לרבות מבנים לעיבוד וטיפול בתוצרת חקלאית, לרבות יקב, בית בד, קנאביס רפואי וכיוצ"ב. ג. לרבות מבנים לטיפול ואחזקת בעלי חיים (לולים, רפתות, אורוות וכו'). ד. לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם. 2. פעילות תיירותית וחינוכית- פעילות המבוססת על פעילות חקלאית בישוב: הצגת הענף החקלאי ומוצריו, ב. שימוש במבנה קיים ושימורו לצורך הצגת מורשת ההתיישבות. 3. מבנים ומתקנים לקיום ספורט רכיבה. 4. דרכים, חניות, שבילים ושטחי גינון. 5. קווים ומתקני תשתית.

4.3	מבני משק
	<p>6. מתקני אשפה ומיחזור. 7. תאים פוטו וולטאים או מע'י סולאריות לייצור חשמל, על גגות המבנים בהתאם לתמ"א 1 על שינוייה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>גגות</b> יותר תאים פוטו וולטאים או מערכות סולאריות לייצור חשמל על גגות המבנים.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b> תנאי בהליך הרישוי הכנת תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 למגרש בשלמותו אשר תכלול העמדת המבנים וגובהם, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווים ומתקני תשתית.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b> פסולת ואשפה באזור מבני המשק: אצירת פסולת ודרכי טיפול בפסולת, יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה וייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תנאי בהליך הרישוי בשטחים בהם נידרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מחזור ודחיסה. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לדין.</p>
4.4	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצרכי בריאות, רווחה, חינוך, תרבות ודת. ב. משרדים ומבני מנהלה לצרכי היישוב. ג. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק. ד. מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים ומרכיבי ביטחון. ה. קווים ומתקני תשתית. ו. דרכים, חניות ושבילים. ז. מגורים: 76 יח"ד זמניות במבנים קיימים (שלא נספרות במכסת היישוב). ח. מוסד לדיור מוגן, לרבות לתושבי הקיבוץ. ט. כל עוד לא הוקמו המבנים לצורכי אכסון ונופש תיירותיים שנקבעו בתא שטח 826 עפ"י תכנית זו, בתא שטח 201 יותר שימוש למטרת אירוח ותיירות במבנים הקיימים במתחם, לרבות: שינויים במבנים (ככל שיידרש) במטרת התאמתם לאירוח, הקמת מבנים ומתקנים נלווים לרבות טכניים האמורים לשרת את השימוש, כגון מבני עזר וכיוצ"ב.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b> תנאי להליך הרישוי במתחם יהיה אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית. בתכנית יוצגו כל המבנים והשימושים הקיימים והמוצעים במגרש ואת שטחי הבניה לפי חלוקה של גודל יח"ד. ניתן</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



<b>4.4</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	יהיה לקדם הליך רישוי גם למבנים מסויימים במגרש ובתנאי עמידתם בתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית
<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מבנים לצרכי בריאות, רווחה, חינוך, תרבות ודת. ב. משרדים ומבני מנהלה לצרכי היישוב. ג. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק. ד. מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים ומרכיבי ביטחון. ה. קווים ומתקני תשתית. ו. דרכים, חניות ושבילים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> תנאי להליך רישוי הבניה במתחם יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
<b>4.6</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מבנים לצרכי מסחר, עסקים קטנים, חנויות. ב. מסעדות ובתי אוכל. ג. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני שעשועים. ד. קווים ומתקני תשתית. ה. מתקני אשפה ומיחזור. ו. חניות, דרכים ושבילים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> הריסת הבניה המסומנת להריסה בתשריט מצב מוצע.
<b>4.7</b>	<b>תיירות</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. איכסון מלונאי בבעלות גורם אחד, חניון קמפינג וכל השירותים הנלווים בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. ב. מבנים ומתקנים לספורט רכיבה, כשימושים נלווים. ג. גן חיות, פינת חי שאינם מייצרים מטרדים, בכפוף להתייחסות המשרד להגנת הסביבה, עד 35% מתא השטח. ד. מתקני שעשועים. ה. קווים ומתקני תשתית, דרכים וחניות, שטחים לגינון ונטיעות לרבות מצפורי נוף וסככות צל. ו. מתקני אשפה ומיחזור. ז. דרכים וחניות, שטחי גינון ושבילי טיול, גדרות ומרכיבי ביטחון. ח. הנחיות מיוחדות: יותרו שימושי תעסוקה בנוסף לשימושי תיירות, כגון: משרדים לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סדנאות אומנים וגלריות
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>



	<b>4.7</b>	<b>תיירות</b>
<p>1. תנאי להליך הרישוי יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.                  2. תנאי בהליך הרישוי לאיכסון מלונאי יותנה באישור משרד התיירות בדבר עמידה בתקנים הפיזיים.                  3. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים.                  4. היתר לגן חיות ופינת חי יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>		
	<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> בתא שטח 826 המסומן עם הנחיות מיוחדות, יותרו שימושי תעסוקה.
	<b>ג</b>	<b>תכנית בינוי</b> הזכויות בהתאם לטבלה 5 והשימושים המותרים העמדת המבנים והשימושים תוך השתלבות בקרקע הטבעית או המתוכננת, מרחקים בין המבנים, שבילים פנימיים, חניות וכיו"ב.
	<b>4.8</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
	<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
		<p>א. שטחים פתוחים.                  ב. נטיעות, גנים, מתקני משחק, פינות ישיבה ומצללות.                  ג. דרכי שרות ושבילים להולכי רגל.                  ד. מתקנים טכניים וקווי תשתית.                  ה. דרך מערכת ומרכיבי בטחון.                  ו. מקלט.</p>
	<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
		<p>א. שטחים פתוחים, נטיעות וגנים.                  ב. דרכי שרות ושבילים להולכי רגל.                  ג. מתקנים טכניים וקווי תשתית.                  ד. דרך מערכת ומרכיבי בטחון.                  ה. מתקני אשפה ומיחזור.</p>
	<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>4.10</b>	<b>חניון</b>
	<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
		<p>א. שטח המיועד לחניות, דרכים, מדרכות, תחנות הסעה ושבילים.                  ב. קווים ומתקני תשתית.</p>
	<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהיתרי הסלילה והפיתוח יסומנו עצי צל, ככל הניתן במרווחים של עץ אחד לכל 5 חניות, בהתאמה לתנאי השטח.
	<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, כמוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה, לרבות חניות בצידו המיסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים. ה. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. ו. תחנות הסעה.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.12</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, כמוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה, לרבות חניות בצידו המיסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים. ה. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. ו. תחנות הסעה.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	מתקנים הנדסיים לסוגיהם.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>ביוב</b> תחנת שאיבה לביוב, תיבנה בהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
<b>4.14</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים עפ"י התכניות המאושרות
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> ע"פ תכניות המאושרות.
<b>4.15</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. תעשייה נקיה, מלאכה, אחסנה ושירותים לוגיסטיים וכיוצ"ב. ב. מסחר ושירותים נלווים כגון מסעדות, אולמות כינוס, בתי קפה, מאפיות, וכיוצ"ב. ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לרבות סדנאות אומנים וגלריות וכיוצ"ב. ד. משרדים המשמשים גופים ציבוריים/ ממשלתיים וכיוצ"ב.



<b>4.15</b>	<b>תעסוקה</b>
	ה. מתקני תשתית, דרכים וחניות, שטחים לגינון ונטיעות, מתקני אשפה ומיחזור וכיוצ"ב. ו. אמצעים לייצור אנרגיה חלופית, לרבות תאים פוטו וולטאים על גגות המבנים בכפוף להוראות תמ"א 1 וכיוצ"ב.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	תנאים להליך הרישוי: הגשת תכנית בינוי המציגה את מלוא הזכויות במגרש, פריסת המבנים, השימושים והמרחקים ביניהם, פתרונות חניה, כניסות ויציאות של רכבים וכיוצ"ב.
<b>4.16</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שטח המיועד להקמת מבנים בתחום התעשייה הנקייה, המלאכה, החקלאות וענפי השירותים השונים והשימושים הנלווים להם: מחסנים, אולמות ייצור, מעבדות, משרדים, חנויות מפעל, מרכז מבקרים, מוסכים וסדנאות לרכב. ב. מבנים ושימושים קיימים ביעוד זה ביום אישור תכנית זו, בהם מתקיימת פעילות מכוח תכנית מאושרת קודמת, לפיה מותרת הקמת, "מבני תעשייה", יהיו מותרים ולא יחשבו כסותרים תכנית זו. ג. מתקנים טכניים ואמצעים ליצור אנרגיה חלופית, לרבות תאים פוטו וולטאים על גגות מבנים בכפוף להוראות תמ"א 1. ד. דרכים וחניות, שבילים, שטחים לגינון ונטיעות. ה. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים. ו. מתקני אשפה ומחזור.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א	תנאים להליך הרישוי: הגשת תכנית בינוי המציגה את מלוא הזכויות במגרש, פריסת המבנים, השימושים והמרחקים ביניהם, פתרונות חניה, כניסות ויציאות של רכבים וכיוצ"ב..
<b>4.17</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גידולים חקלאיים לסוגיהם, חממות ובתי צמיחה כמוגדר בתכנית ג/ 21904. ב. דרכים ושבילים. ג. מתקנים טכניים וקווי תשתית. ד. מתקנים לאצירת אשפה גזם ומחזור.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> בהתאם להוראות ג/21904.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	3	3	(6)	2	(5) 7.5	6.44	8	50	(4) 1120	(3)	(3)	(2)	(1) 1120	1000	101		מגורים ב'
5	3	3	(6)	2	(5) 7.5	4.33	4	40	(7) 560	(3)	(3)	(2)	(1) 560	900	102		מגורים א'
5	3	3	(6)	2	(5) 7.5	6.05	8	50	(8) 1120	(3)	(3)	(2)	(1) 1120	1000	103		מגורים ב'
5	3	3	(6)	2	(5) 7.5	6.33	8	50	(9) 1120	(3)	(3)	(2)	(1) 1120	1000	104		מגורים ב'
5	3	3	(6)	2	(5) 7.5	6.06	8	50	) 1100 (10)	(3)	(3)	(2)	(1) 1100	1000	105		מגורים ב'
5	3	3	(14)	3	(13) 9.5	10.7	(12) 12	40	) 1140 (11)	(3)	(3)	(2)	(1) 1140	1000	111, 106		מגורים ב'
5	3	3	(6)	2	(5) 7.5	3.58	(12) 4	40	(15) 700	(3)	(3)	(2)	(1) 700	1000	,108, 107, ,110, 109 115		מגורים א'
5	3	3	(14)	3	(13) 9.5	11.26	6	50	(16) 570	(3)	(3)	(2)	(1) 570	500	112		מגורים ב'
5	3	3	(6)	3	(13) 9.5	4.89	(12) 6	40	(17) 890	(3)	(3)	(2)	(1) 890	500	114, 113		מגורים א'
4	3	3	(6)	2	(5) 7.5	2.93	20		) 3500 (18)	(3)	(3)	700	(1) 2800	350	193		מגורים א'
4	(19) 3	(19) 3	(6)	2	(5) 7.5	2.45	1	40	50%	(3)	(3)	10%	40%	350	- 202 208, 206 ,230 - - 240 250		מגורים א'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת (6)	מעל הכניסה הקובעת 2	(5) 7.5	3.4	(20) 1	50	(20) 175	(3)	(3)	(2)	(20) 175	180	231A, 231B, 232A, 232B, 232C, 232D, 233A, 233B, 233C, 233D, 234A, 234B, 234C, 234D	מגורים א'
4	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת (6)	מעל הכניסה הקובעת 2	(5) 7.5	3.4	(20) 1	50	(20) 175	(3)	(3)	(2)	(20) 175	180	235A, 235B, 235C, 235D, 236A, 236B, 236C, 236D, 237A, 237B, 237C, 237D	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% 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
4	3 (21)	3 (21)	6	2	7.5 (5)	3.4	1 (20)	50	175 (20)	3 (3)	3 (3)	2 (2)	175 (20)	180	238A, 238B, 238C, 238D, 238E, 238F, 239A, 239B, 239C, 239D, 286A, 286B, 287	מגורים א'		
4	3 (21)	3 (21)	6	2	7.5 (5)	3.4	1 (20)	50	175 (20)	3 (3)	3 (3)	2 (2)	175 (20)	180	288A, 288B, 289A, 289B	מגורים א'		
							97 (22)							801		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
3 (25)	5	5 (25)		1	7.5 (5)	8.43	76 (24)	40	55 (23)	3 (3)	3 (3)			350	201	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
3	5	5	1	1	9.5			70	70%	3 (3)	3 (3)	10%	60%	500	201	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
5	4	4		3	12.5			70	70%			10%	60%	480	314,305 317 -	מבני משק		
5	4	4	1	2	9.5			40	70%	3 (3)	3 (3)	10%	60%	500	402,401	מבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	1	2	13.5		60 (27)	55	35 (26)	3 (3)	3 (3)	5 (26)	30 (26)	1000	826	תיירות		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

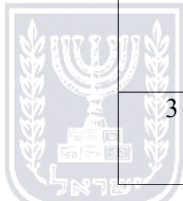


תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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
4	3	3	1	2	13.5			55	(26) 25	(3)	(3)	(26) 5	(26) 20	1000	826	תעסוקה	תיירות	
3	3	3	1	2	9.5			45	45%	(3)	(3)	10%	35%	500	301		מסחר	
4	3	3	1	3	15			60	90%	(3)	(3)	10%	80%	500	306 ,302		תעסוקה	
4	3	3	1	3	15			60	90%	(3)	(3)	10%	80%	500	303		תעשייה	
0	0	0	1	1				7	50	(3)	(3)		50	130	300		מתקנים הנדסיים	
0	0	0	1	1				15	50	(3)	(3)		50	130	304		מתקנים הנדסיים	
3	3	3		1	4.5			2					(29) 2	(28) 100	- 308 ,1 ,503 ,313 606 ,602 ,608 - - 618 ,624 ,620 ,633 ,632 ,636 ,635 ,807 ,638 ,817 ,815 821 ,820		שטח פרטי פתוח	
3	3	3	0	1	4.5								(29) 2	(28) 100	,622 ,603 ,626 ,623 705 ,627		שטח ציבורי פתוח	



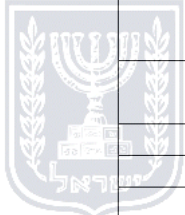
תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	101		מגורים ב'
4	102		מגורים א'
4	103		מגורים ב'
4	104		מגורים ב'
4	105		מגורים ב'
4	111, 106		מגורים ב'
4	115, 110, 109, 108, 107		מגורים א'
4	112		מגורים ב'
4	114, 113		מגורים א'
4	193		מגורים א'
4	250 - 240, 230 - 208, 206 - 202		מגורים א'
4	231A, 231B, 232A, 232B, 232C, 232D, 233A, 233B, 233C, 233D, 234A, 234B, 234C, 234D		מגורים א'
4	235A, 235B, 235C, 235D, 236A, 236B, 236C, 236D, 237A, 237B, 237C, 237D		מגורים א'
4	238A, 238B, 238C, 238D, 238E, 238F, 239A, 239B, 239C, 239D, 286A, 286B, 287		מגורים א'
4	288A, 288B, 289A, 289B		מגורים א'
	801		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(25) 5	201	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
5	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
5	317 - 314, 305		מבני משק
5	402, 401		מבנים ומוסדות ציבור
4	826	תיירות	תיירות
4	826	תעסוקה	תיירות
5	301		מסחר
4	306, 302		תעסוקה
4	303		תעשייה
0	300		מתקנים הנדסיים
0	304		מתקנים הנדסיים
3	,620 - 618, 608 - 606, 602, 503, 313 - 308, 1, ,817, 815, 807, 638, 636, 635, 633, 632, 624 821, 820		שטח פרטי פתוח
3	705, 627, 626, 623, 622, 603		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



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

**הוראות טבלה 5:**

- גובה המבנה ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה
- סה"כ שטחי המסחר ביעודים השונים ביישוב לא יעלה על 1,000 מ"ר
- במגרשים 101, 102, 103, 104 - תותר עליית גג בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה.

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

- (1) תותר המרה עד 10% מהשטח העיקרי לשטחי שרות.
- (2) שטחי שרות יותרו ע"י שטח עיקרי.
- (3) תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (4) עבור 8 יח"ד בשטח 140 מ"ר כ"א.
- (5) 7.5 לגג שטוח או 9 לגג משופע.
- (6) תותר העברת זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שמירה על סה"כ 2 קומות במבנה.
- (7) 4 יח"ד בתא שטח: 2 יח"ד בשטח 150 מ"ר כ"א, ו-2 יח"ד בשטח 130 מ"ר כ"א.
- (8) 8 יח"ד בתא שטח: 4 יח"ד בשטח 140 מ"ר כ"א, 2 יח"ד של 150 מ"ר כ"א, 2 יח"ד 130 מ"ר כ"א.
- (9) 8 יח"ד בתא שטח: 4 יח"ד בשטח 150 מ"ר כ"א, ו-4 יח"ד בשטח 120 מ"ר כ"א.
- (10) 8 יח"ד בתא שטח: 4 יח"ד בשטח 150 מ"ר כ"א, ו-4 יח"ד בשטח 125 מ"ר כ"א.
- (11) 12 יח"ד בתא שטח: 4 יח"ד בשטח 110 מ"ר כ"א, 4 יח"ד בשטח 95 מ"ר כ"א, 4 יח"ד בשטח 80 מ"ר כ"א.
- (12) בכל תא שטח.
- (13) 9.5 לגג שטוח או 10 לגג משופע.
- (14) תותר בניה מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שמירה על סה"כ 3 קומות במבנה.
- (15) 4 יח"ד בתא שטח: 175 מ"ר כ"א.
- (16) 6 יח"ד בתא שטח: 2 יח"ד בשטח 110 מ"ר כ"א, 2 יח"ד בשטח 95 מ"ר כ"א, 2 יח"ד בשטח 80 מ"ר כ"א.
- (17) 6 יח"ד בתא שטח: 4 יח"ד בשטח 135 מ"ר כ"א, 2 יח"ד בשטח 175 מ"ר כ"א.
- (18) 20 יח"ד בשטח כולל (עיקרי+שרות) של 175 מ"ר כ"א.
- (19) 3 או 0, תותר בניה בקיר משותף אחד בין כל שני מגרשים.
- (20) לכל תא שטח.
- (21) 3 או 0, בבתים עם אותו מספר ואותיות A-E, תותר בניה בקיר משותף (קו בנין 0).
- (22) עפ"י תכנית ג/9336.
- (23) גודל יחידה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (24) דיור זמני לא ייכלל במניין יחידות הדיור ביישוב על פי תמ"א 35.
- (25) קווי הבנין המפורטים בטבלה הינם עבור בניה חדשה בתא שטח זה. בנייה קיימת ראה סעיף מבנים קיימים.
- (26) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בסמכות הועדה המקומית לאפשר ניוד זכויות בניה מתעסוקה לתיירות. לא יותר ניוד זכויות בניה מתיירות לתעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

(27) יחידות אירוח.

(28) או כמסומן בתשריט.

(29) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עד 2% מתא שטח ולא יותר מ-300 מ"ר בכל תחום תאי השטח באותם יעודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

הליך הרישוי לבניה למגורים תוכן בהתאמה להנחיות הבאות:

- עיצוב חזיתות הבתים - חומרי הגמר בחזיתות יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם.
- מתקנים משולבים בבניין - דוודים וקולטי שמש יותקנו בצורה מוסתרת. מסתורים למתקני תלית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.
- יותרו פתחים בחזית הצדדית של הבית בתנאי שהמרחק בינם לבין גבול המגרש הצדי עולה על 3 מ'.
- במקרה של קו בנין 0 אסורים פתחים לכיוון גבול המגרש הגובל, אם המרחק בינם לבין גבול המגרש קטן מ-3 מ'.
- לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, זרועות לתלית כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.
- אנטנות - תותקן אנטנה מרכזית עם חיבורים תת קרקעיים לבתים.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

- ככל הניתן, יש לנצל את הבינוי לגישור על הפרשי הטופוגרפיה, כך שייאסר פילוס המגרש בצורה גורפת.
- גובה המבנה ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה.

**6.3****קווי בנין**

בבניה למגורים:

- מרחק בין שני מבני מגורים יהיה 0 או 6 מטר לפחות.
- במקרה של חלוקת תא שטח למגרשי מגורים, יהיו קווי בנין למבני המגורים כמפורט בטבלת הזכויות, ואולם מבנים קיימים ביום אישור תכנית זו החורגים מקווי הבנין הנ"ל, לא יחשבו כסותרים הוראות תכנית זו.
- כל בנייה חדשה, תהיה בגבולות קווי הבנין המפורטים בטבלת הזכויות, למעט הקמת מרתף, ו/או קומה עליונה אשר יותרו בגבולות הקומה הראשונה. תותר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים.
- יחס לדירה צמודה - במקרה של קו בנין 0 בין שתי דירות, אורך הקטע הצמוד לשתי דירות לא יפחת מ-4 מטר. לא יותרו חלונות הפונים לדירה הצמודה, אם הם במרחק 0 עד 3 מ' מגבול המגרש הגובל.
- במקרה של מגרש שאינו גובל בדרך, ייחשב קו בנין קדמי לזה הפונה לכיוון תוואי הגישה למגרש.
- במגרשים הגובלים בדרך משני צידיהם, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.

**6.4****עתיקות**

- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ג - 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות עפ"י חוק.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא

<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>א. בתחום יעוד הקרקע מגורים א' - החניה למגורים, בהיקף של 2 חניות לכל יח"ד ששטחה מעל 120 מ"ר, תמוקם בתחום המגרש, למעט במגרשים שמספרם: 102, 193, D232-A231, D231-A232, D232-A233, D234-A234, D235-A235, D236-A236, D237-A237, F238-A238, D239-A239 בהם ימוקמו החניות במרחק שלא יעלה על 120 מ' מדירת המגורים, כפי שיסומן בהיתר הבניה, בהתאמה ככל הניתן לנספח החניה המנחה של תכנית זו.</p> <p>ב. בתחום יעוד הקרקע מגורים ב' - החניה למגורים, בהיקף של 2 חניות לכל יח"ד ששטחה מעל 120 מ"ר, תמוקם בתחום המגרש, למעט במגרש - מספר- 101</p> <p>ג. בתחום יתר יעודי הקרקע, מקומות החניה יהיו על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 איכות הסביבה</b></p> <p>1. פסולת ואשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.</p> <p>2. טיפול בפסולת בניין:</p> <p>א. יוקצה שטח לאצירת פסולת, מיון ומחזור באתר הבנייה. השטח יסומן בתוכנית התארגנות האתר.</p> <p>ב. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור כנ"ל באשר לחומרי בניין שאינם משמשים עוד את ייעודם המקורי.</p> <p>ג. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזור והטמנתה יבוצעו ע"י עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים 1996, עבודתם תותר רק לאחר קבלת רישיון עסק כדן.</p> <p>ד. בתום עבודת הבנייה יפוננו כלי העבודה וכל פסולת ושרידים מפעולות הבנייה.</p> <p>ה. תנאי בהליך הרישוי- התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.</p> <p>3. פסולת ואשפה באזור תעשייה</p> <p>אצירת פסולת ודרכי טיפול בפסולת, יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.</p> <p>פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה וייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט - 1998.</p> <p>תנאי בהליך הרישוי בשטחים בהם נידרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מחזור ודחיסה.</p>	<p><b>6.6</b></p>

## 6.6

## איכות הסביבה

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לדין.

4. זיהום אויר באזור התעשייה

ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים עולה על 1%, תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים ברמה מעולה למניעת פליטה לאווירה של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא". ייקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לני"ל. למניעת פליטת מזהמים לאוויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור איגוד ערים לאיכה"ס, הרטבת דרכי עפר ועוד.

5. הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי:

תכניות הנדסיות הכוללות עבודות חפירה ומילוי בהיקף העולה על 100,000 ממ"ק יליו באומדנים על היקפי חפירה ומילוי ובחלופות לפתרונות לטיפול בעודפים ו/או בחוסרים, כמפורט להלן. רצוי כי נתונים אלה יוצגו ברמת פירוט מירבית ובשלב תכנון מוקדם ככל הניתן.

א. מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי:

חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים, ובחינת אפשרויות השימוש בהם. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק בכל שלב, תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח, וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה ונקבע) ודוח גיאולוגי שיוכן לתכנית.

ב. הצגת פתרונות:

בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרוייקט ובשטח הגובל.

## 6.7

## ביו, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

- תנאי בהליך הרישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. והגורמים המוסמכים לכך.

- איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיה"ס.

- בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח מתקני ייצור, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.

- כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.

- לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ניקוז:

- תנאי בהליך הרישוי, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.



<b>6.7</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>מים :</p> <p>- תנאי בהליך הרישוי - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>- לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p>



<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח מגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>- בכל יעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהייה וחלחול מי נגר.</p> <p>- מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>- תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו - ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p> <p>- לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1.נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. 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 לשימור תבוצע 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>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 .</p>



## שמירה על עצים בוגרים

3. עצים המסומנים להעתקה:

א. תנאי בהליך הרישוי בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה:

א. במסגרת הליך הרישוי - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת הליך הרישוי 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.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא

באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות פתוחות:

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של הישוב יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

רחבה ציבורית- לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



<b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.9</b>
<p>9. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפרח עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים במסגרת הליך הרישוי, לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.10</b>
<p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>-הקמת מתקנים פוטוולטאים תתאפשר על גג מבנה בכפוף להוראות תמ"א 1.</p>	

<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.11</b>
<p>- מבנים שנבנו על פי חוק והם חורגים מהוראות תכנית זו, לא יחשבו כסותרים אותה, גם במקרה של איחוד דירות לדירה אחת בבית משותף קיים. תתאפשר תוספת בניה ע"פ קונטור המבנה הקיים בתנאי שהמבנה אינו חורג לדרכים ולשטחים ציבוריים</p>	

<b>בטחון ובטיחות</b>	<b>6.12</b>
<p>בתחום התכנית ובכל ייעודי הקרקע הכלולים בה, תותר הקמת תשתית ומתקנים למרכיבי בטחון האוכלוסייה, כהגדרת פיקוד העורף, לרבות דרך פטרולים, גדרות, שערים, תאורה היקפית, ועוד. בנוסף להוראות ולזכויות הבנייה המפורטים בתכנית זו.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**



<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	שלב א' מימוש שכונה מזרחית	פיתוח הדרכים והתשתיות של כביש מס' 5 וכל תאי השטח ממערב לו, כלפי מרכז הישוב.
2	שלב ב' מימוש שכונה מזרחית	פיתוח הדרכים והתשתיות של כביש מס' 6 וכל תאי השטח ממערב לו, כלפי מרכז הישוב.
3	שלב ג' מימוש שכונה מזרחית	פיתוח הדרכים והתשתיות בתאי השטח ממזרח לכביש מס' 6.

## **7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע התכנית- 15 שנים מיום אישורה.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75