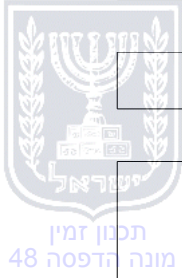


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0898221

שרונה - מתאר - ג/26391



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

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/09/2024

לאשר את התוכנית

16/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005093204/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר לשוב שרונה המתאמת בין כלל התכניות במקום ומסדירה את מערכת התחבורה והשימושים השונים בשוב.
התכנית מוסיפה יחידת מגורים שלישית לשטח המגורים בנחלה, מסדירה את הגבולות בין הנחלות ומאפשרת חלוקת הנחלה למגרשים נפרדים בכפוף להחלטת רמ"י וועדות התכנון.
התכנית כוללת הוראות והנחיות להסדרת שימושי המגורים ופעילות לא חקלאית (פל"ח) בנחלות כולל הרחבת שטחים אלו ל 2.5 דונם.
כמו כן, מסדירה התכנית את האזורים הציבוריים בשוב, בהתאמה למצב הקיים בפועל.
תוספת מגרשי מגורים לשוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------	-----------	-----

שרונה - מתאר - ג/26391

שם התכנית

1.1

206-0898221

מספר התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

2,581.008 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
קואורדינאטה X	244000
קואורדינאטה Y	736750

1.5.2 תיאור מקום

הישוב נמצא על רכס סירין בין יבנאל וכפר כמה בגליל התחתון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שרונה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שרונה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15128	מוסדר	חלק		1, 3, 6
15129	מוסדר	חלק		2-4
15130	מוסדר	חלק		1-3
15131	מוסדר	חלק		5-6
15296	מוסדר	חלק		3-4
15332	מוסדר	חלק		30, 36, 40-41, 45
15767	לא מוסדר	כל הגוש	4-47	
15768	לא מוסדר	כל הגוש	4-50	

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 48



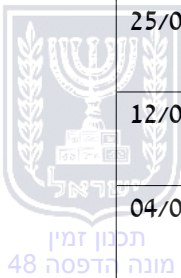
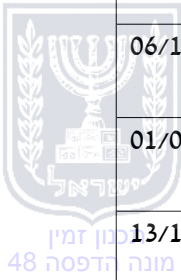
תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/35/1/ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1/ב. הוראות תכנית תמא/35/1/ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/2/9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/10749</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/10749	4829	1554		06/12/1999
<u>ג/10988</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/10988	4967	1862		01/03/2001
<u>ג/21904</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
<u>ג/4329</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4329	3083	3037		05/08/1984
<u>206-0337824</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 206-0337824	7607	696		26/10/2017
<u>206-0470856</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 206-0470856	8044	4474		18/12/2018
<u>206-0542175</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 206-0542175	8253	11036		25/03/2019
<u>206-0551168</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 206-0551168	11176	4391		12/03/2023
<u>206-1062819</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 206-1062819. הוראות תכנית 206-1062819 תחולנה על תכנית זו.	11610	9181		04/09/2023
<u>ג/11614</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11614. הוראות תכנית ג/11614 תחולנה על תכנית זו.	5597	580		20/11/2006



				תחולנה על תכנית זו.		
19/09/2002	58	5114	11633	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 11633	החלפה	<u>11633 ג/</u>
06/04/2003	2028	5172	12914	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 12914	החלפה	<u>12914 ג/</u>
01/08/2004	3547	5318	13618	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 13618	החלפה	<u>13618 ג/</u>
11/01/2018	4181	7670	18805	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 18805	החלפה	<u>18805 ג/</u>
31/12/2014	2443	6957	19182	התכנית מחליפה את תכנית ג/ 19182 (תכנית מאושרת המפרטת את תמ"א 22) אך ורק בתחום החפיפה.	החלפה	<u>19182 ג/</u>
13/05/2014	5509	6801	20430	התכנית מחליפה את תכנית ג/ 20430	החלפה	<u>20430 ג/</u>
31/03/2015	4512	7014	21251	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 21251	החלפה	<u>21251 ג/</u>
05/05/2015	5314	7032	21413	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 21413	החלפה	<u>21413 ג/</u>
27/07/1997	4690	4548	9102	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 9102	החלפה	<u>9102 ג/</u>
22/07/2009	5035	5979	15866	תכנית זו מחליפה את תכנית גנ/ 15866	החלפה	<u>15866 גנ/</u>
20/02/2008	2012	5777	16459	תכנית זו מחליפה את תכנית גנ/ 16459	החלפה	<u>16459 גנ/</u>
01/12/2011	961	6329	17544	תכנית זו מחליפה את תכנית גנ/ 17544	החלפה	<u>17544 גנ/</u>
17/03/2011	3195	6214	18140	תכנית זו מחליפה את תכנית גנ/ 18140	החלפה	<u>18140 גנ/</u>
22/02/2005		5368	6/75	תכנית זו מחליפה את תכנית גת/ מק/ גבמ/ 6/75	החלפה	<u>גת/ מק/ גבמ/ 6/75</u>
26/03/2008	2530	5789	2/4329	תכנית זו מחליפה את תכנית גת/ מק/ 2/4329	החלפה	<u>גת/ מק/ 2/4329</u>
07/12/2009	888	6030	3/4329	תכנית זו מחליפה את תכנית גת/ מק/ 3/4329	החלפה	<u>גת/ מק/ 3/4329</u>
17/11/2015	1192	7146	206-0231662	תכנית זו מחליפה את תכנית 206-0231662	החלפה	<u>206-0231662</u>
17/11/2015	1192	7146	206-0264887	תכנית זו מחליפה את תכנית 206-0264887	החלפה	<u>206-0264887</u>
27/06/2017	7080	7532	206-0417840	תכנית זו מחליפה את תכנית 206-0417840	החלפה	<u>206-0417840</u>
06/02/1994		4190	75	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ במ/ 75	החלפה	<u>ג/ במ/ 75</u>

הערה לטבלה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		ערן מבל		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 07 08/08/2023	ערן מבל	08/08/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה למבני ציבור ובית עלמין	10: 54 14/03/2023	ערן מבל	25/01/2023	17		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תחבורה	16: 47 21/11/2024	אברהם לוי	20/11/2024	7	1: 2500	רקע	תנועה
לא	ניהול מי נגר	10: 02 28/12/2022	ענבל אברהם	30/06/2021	20		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז	16: 42 21/11/2024	ענבל אברהם	27/12/2022	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	15: 51 14/01/2024	ענבל אברהם	11/01/2024	23		רקע	תשתיות
לא	נספח ביוב	16: 42 21/11/2024	ענבל אברהם	21/11/2024	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח מים	16: 42 21/11/2024	ענבל אברהם	21/11/2024	1	1: 2500	רקע	מים
לא	נופי סביבתי	11: 12 14/03/2023	ערן געש	13/03/2023	34		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	15: 32 20/11/2024	ערן געש	20/11/2024	1	1: 5000	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח בית עלמין	11: 15 14/03/2023	ערן געש	13/03/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים בוגרים - בית עלמין	13: 13 29/12/2022	ערן געש	28/12/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	15: 32 20/11/2024	ערן געש	20/11/2024	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת עצים בוגרים	11: 18 14/03/2023	ערן געש	27/02/2023	15		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר סיסמי	15: 59 01/07/2021	אורי דור	01/07/2021	21		רקע	סקר סייסמי
לא	נספח שימור	16: 32 05/12/2024	ענת אסתרליץ	28/11/2024	98		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מסמך נחלות	11: 26 20/11/2024	אודי גפני	20/11/2024	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		המועצה האזורית גליל תחתון	כדורי			04-6628202	Esharonc@glt.org.il
	אחר	(2)		שרונה - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	שרונה			04-6760006	gafni56@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בצמוד לבית הספר כדורי.

(2) כתובת: גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז צפון	נוף הגליל	המלאכה) (1	3	04-6088222	YishaiR@moch.gov.il
פרטי			שרונה - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	שרונה	(2)		04-6760006	gafni56@gmail.com

(1) כתובת: לב העסקים, נוף הגליל, ת.ד. 515.

(2) כתובת: גליל תחתון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ /	סוג	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
-------------	-----	----	------	----------	------	------	-----	-------	-------

תואר	רשיון	ערן מבל	ערן מבל	ערן מבל - אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	eran@mebelarch.co.il
מהנדסת	118405	ענבל אברהם	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)			050-7705325	inbaleng@gmail.com
אדריכלית - יועצת שימור		ענת אסתרליץ	אבן הראשה	פרדס חנה - כרכור	(2)			050-7897823	anatesterlis@gmail.com
אדריכל		ערן געש	ערן געש אדריכלות נוף	יעד	(3)			04-9909581	gaash@netvision.net.il
ועד הישוב		אודי גפני	שרונה - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	שרונה	(1)			04-6760006	gafni56@gmail.com
גיאלוג		אורי דור		בית קשת	(1)			052-5914033	ory@orydor.com
מודד מוסמך	954	יריב כסיף	אופק - צילומי אוויר	נתניה	(4)	הבוניים	22	09-8653065	ofek@ofek-air.com
	22015	אברהם לוי	לוי שטרק זילברשטיין - מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה		דרך יפו		050-5245916	avram@levyshtark.co.il

(1) כתובת : גליל תחתון.

(2) כתובת : אדריכלות ושימור מבנים הסטוריים.

(3) כתובת : ד.נ. משגב.

(4) כתובת : אזור תעשייה פולג.

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.

מונח	הגדרת מונח
חלקה א'	חלק מנחלה שהינו שטח רצוף של קרקע המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבני משק של בעל הזכויות בנחלה ולעיבוד חקלאי.
חלקת המגורים בנחלה	חלקת המגורים במושב תהיה שטח מתוך חלקה א' של נחלה בגודל כולל של עד 2.5 דונם. (למעט חלקות מגורים מאושרות הגדולות משטח זה).
יחידה קטנה	יחידת מגורים עד 55 מ"ר
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית ואריזתה או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, על פי הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960) *ראש נחלה - חלקת המגורים בנחלה שאינה לפיצול והינה בבעלות בעל הנחלה.
פלי"ח (פעילות לא חקלאית)	שימוש בקרקע בתחום חלקת המגורים למטרות לא חקלאיות, לרבות מבני קיט כפרי, על פי תכנית תקפה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, או על פי היתר תקף לשימוש חורג שניתן כדין.
שימושים עבור פלי"ח בנחלות (כהגדרתם בהחלטת הוועדה המחוזית 2010)	קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים, בה נכללים השימושים הבאים: גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות: א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות:

א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: (אכסון תיירותי) בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות, (הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום) ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'.
ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.

ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.

לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל

שימושים עבור פל"ח בנחלות (הנחיות)

1. קבוצות מס' 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים".

יחד עם זאת, במידה ושוכנע מוסד התכנון כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי הצמוד לחלקת המגורים.

2. קבוצת שימושים מס' 1 - שימושים חקלאיים - תמוקם בעיקר בשטח החקלאי בנחלה הצמוד לאזור המגורים, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה.

3. השטח שהוגדר כשטח "מגורים" בתוכניות מאושרות קודמות לא יורחב.

4. סך כל אחוזי הבנייה בשטח במגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.

5. כל תוספת שטח לפיתוח תסומן בסימון של "שטח חקלאי"- עם הנחיות מיוחדות" בהתאם למבא"ת.

6. בהוראות התוכנית ניתן יהיה לאפשר בנייה בקו בניין אפס (0) בין אזור מגורים (המאושר) לבין השטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות.

7. לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) יוגדרו זכויות בנייה שלא יעלו 300 מ"ר וזאת בהתאם לפירוט הבא:

א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (קבוצה מס' 2)

ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים (קבוצה מס' 3)

ג. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך

וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.

הוראות סעיף זו יוטמעו בתוכנית המתאר / המפורטת המאפשרת שימושים תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.

8. פרט ל-300 מ"ר בנייה המפורטת בסעיף 8 לעיל, תותר בנייה של 200 מ"ר

נוספים עבור קבוצה מס' 1 קבוצת השימושים החקלאיים. מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים.

9. התוכנית החדשה לא תפגע בזכויות בניה שאושרו לשטחים הנ"ל מכוח תוכניות קודמות.

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 יחידות מגורים בנחלות ומגרשי מגורים חדשים והסדרת שימושים ציבוריים במרכז הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע בתחום חלקות א' בנחלות : מ"שטח חקלאי" ל"מגורים בישוב כפרי". המאפשר הגדלת שטח המגורים בכל נחלה (חלקות א') לשטח של 2.5 דונם לפחות. (או כפי שקיים) וכן הוראות פיצול נחלה.
2. תוספת יחידה שלישית, זכויות בניה ושימושי פלי"ח בתחום המגורים בישוב כפרי (נחלה א')
3. תוספת מגרשי מגורים בישוב.
4. קביעת התכליות המותרות לייעודי הקרקע בתחום התכנית.
5. מתן הנחיות מתאימות למניעת מפגעים סביבתיים בנחלות.
6. ביטול תחנת דלק לשימוש עצמי בלב הישוב.
7. הסדרת פוליון מתחם בית העלמין למצב הקיים בפועל.
8. תוספת יעוד תיירות לאכסון תיירותי ואטרקציה כמוקד משיכה לישוב וחיזוקו הכלכלי.
9. בישוב 225 יח"ד להן נוספות 75 יח"ד במגרשי מגורים ו 71 יח"ד נוספות בנחלות.

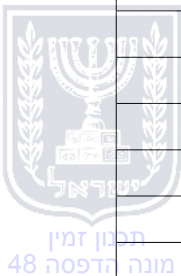
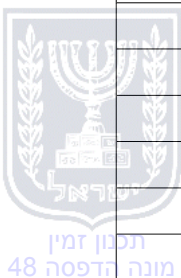
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 110, 1101, 111 - 162, 204 - 242, 328 - 347, 404 - 427
מגורים ב'	190
מגורים בישוב כפרי	10 - 59, 6 - 60, 69 - 70, 76 - 8, 9
מתקנים הנדסיים	690 - 692
מבנים ומוסדות ציבור	600 - 602
תיירות	651
אטרקציה תיירותית	650
קרקע חקלאית	10006 - 10076, 760, 785 - 789, 791, 792 - 981 - 984
שטח ציבורי פתוח	700 - 728
ספורט ונופש	620
נחל/תעלת נחל	750
דרך מאושרת	900 - 902
דרך מוצעת	930 - 940
דרך משולבת	950 - 955
שביל	970 - 972
חניון	960 - 964
בית קברות	660
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	630 - 633

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	900, 902
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	935, 937
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	951
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	600 - 602
אתר/מתחם לשימור	שביל	970 - 972
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	713, 714, 717
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	630 - 632
בלוק מבנה לשימור	קרקע חקלאית	789
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	630, 631
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	קרקע חקלאית	789
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	715
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	630
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	900
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	10013 - 10017, 785, 789, 791, 792,
		983
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	704
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	660
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	900 - 902

933	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
963,960	חניון	דרך /מסילה לביטול
347,344,204	מגורים א'	דרך /מסילה לביטול
70,69,55	מגורים בישוב כפרי	דרך /מסילה לביטול
750	נחל/תעלת נחל	דרך /מסילה לביטול
10070,10069,10055	קרקע חקלאית	דרך /מסילה לביטול
712,709,706,705,700	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
650	אטרקציה תיירותית	הנחיות מיוחדות
900	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
930	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
204	מגורים א'	הנחיות מיוחדות
9,7,61	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות
692	מתקנים הנדסיים	הנחיות מיוחדות
760,10076 - 10006	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות
715,705,702	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
900	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות ב
19,18	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות ב
981,10042 - 10018	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות ב
701	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות ב
144	מגורים א'	זכות מעבר למעבר ברכב
715	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר ברכב
930	דרך מוצעת	טיילת
726,715	שטח ציבורי פתוח	טיילת
900	דרך מאושרת	להריסה
934	דרך מוצעת	להריסה
32,30,13	מגורים בישוב כפרי	להריסה
632	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	להריסה
900	דרך מאושרת	ציר נחל
750	נחל/תעלת נחל	ציר נחל
981,10042 - 10018	קרקע חקלאית	ציר נחל
701	שטח ציבורי פתוח	ציר נחל
983,10011,10010	קרקע חקלאית	קו ביוב
900	דרך מאושרת	קו מים 4" ומעלה
939,930	דרך מוצעת	קו מים 4" ומעלה
962	חניון	קו מים 4" ומעלה
70,6,16,15	מגורים בישוב כפרי	קו מים 4" ומעלה
690	מתקנים הנדסיים	קו מים 4" ומעלה
620	ספורט ונופש	קו מים 4" ומעלה
10070,10069,10016,10006,786,10076,10075	קרקע חקלאית	קו מים 4" ומעלה
721,705,700	שטח ציבורי פתוח	קו מים 4" ומעלה
983,10017 - 10008	קרקע חקלאית	רצועה לתכנון (פוליגונית)
660	בית קברות	תחום השפעה
900	דרך מאושרת	תחום השפעה
937	דרך מוצעת	תחום השפעה



951	דרך משולבת	תחום השפעה
963	חניון	תחום השפעה
602	מבנים ומוסדות ציבור	תחום השפעה
37 - 34	מגורים בישוב כפרי	תחום השפעה
691	מתקנים הנדסיים	תחום השפעה
750	נחל/תעלת נחל	תחום השפעה
983, 981, 789, 788, 10047 - 10016	קרקע חקלאית	תחום השפעה
972	שביל	תחום השפעה
725, 723, 719, 717, 716, 709, 701	שטח ציבורי פתוח	תחום השפעה
727		
632, 631	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תחום השפעה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.13	3,390	אזור בית עלמין
70.97	1,831,738	אזור חקלאי
0.61	15,730	אזור למבני משק
0.84	21,560	אזור למבני ציבור
1.15	29,730	אזור מגורים ב'
0.55	14,270	אזור מגורים לבעלי מקצוע
3.54	91,340	אזור משק חקלאי - חלקה א'
0.29	7,590	אזור ספורט
3.87	99,750	דרך מאושרת
0.21	5,350	דרך משולבת
0.06	1,660	חניה ציבורית
0.02	500	מגורים א'
0.75	19,410	מגורים בישוב כפרי
10.10	260,770	קרקע חקלאית
1.14	29,490	שביל
2.12	54,790	שטח חקלאי מיוחד
1.62	41,710.76	שטח ללא יעוד
0.07	1,760	שטח מגורים
1.90	48,950	שטח ציבורי פתוח
0.06	1,520	שטח שביל
100	2,581,008.76	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.08	1,990.04	אטרקציה תיירותית
0.17	4,271.18	בית קברות
3.28	84,587	דרך מאושרת
0.75	19,428.98	דרך מוצעת
0.49	12,657.21	דרך משולבת

0.32	8,131.91	חניון
0.81	20,941.85	מבנים ומוסדות ציבור
2.38	61,458.61	מגורים א'
0.06	1,498.33	מגורים ב'
6.90	178,067.17	מגורים בישוב כפרי
0.37	9,654.84	מתקנים הנדסיים
0.13	3,483.69	נחל/תעלת נחל
0.62	15,926.43	ספורט ונופש
79.48	2,051,433.96	קרקע חקלאית
0.05	1,280.05	שביל
3.15	81,288.6	שטח ציבורי פתוח
0.31	8,092.29	תיירות
0.65	16,816.62	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	2,581,008.78	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים. חניה מקורה, מתקנים הנדסיים לשרות המבנה בלבד ובריכת שחיה פרטית. משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית לבעלי המגרש.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים. חניה מקורה, מתקנים הנדסיים לשרות המבנה בלבד ובריכת שחיה פרטית.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים בישוב כפרי
4.3.1	שימושים
	מגורים. חניה מקורה, מתקנים הנדסיים לשרות המבנה בלבד ובריכת שחיה פרטית. ניתן לשלב במבנה למגורים, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית לבעלי המגרש. בנוסף יותרו שימושי פעילות לא חקלאית (פל"ח) כהגדרתם בתכנית (סעיף 1.9): קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על פעילות חקלאית קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים פעילות החקלאית
4.3.2	הוראות
א	חלוקה א' או רישום ניתן לחלק מגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי ל- 2 מגרשים או יותר. (להלן יכוננו המגרשים לפיצול כ"המגרש המפוצל") מגרש אחד ישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי. המגרש המפוצל ישאר אף הוא ביעדו של מגורים באזור כפרי, ויותר בו שימוש למגורים בלבד. המגרש המפוצל יהיה סמוך, ככל הניתן לדרך סטוטורית. תוצג גישה למגרש המפוצל. השטח שיוגדר כגישה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון: קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי ינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מיועד להקמת מבני חינוך, רווחה, ספורט, בריאות, שירות, תרבות, חברה, או כל מוסד ציבורי אחר שימש את התושבים.
מגרשי ספורט ומשחקים. מזנון ובית קפה לשרות השימושים העיקריים.
השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ומתקנים הנדסיים יעודיים למבני הציבור במגרש בלבד. יותרו מתקנים הנדסיים לטובת הציבור, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים.
גינון צמחיה ונטיעות, פיתוח, ריהוט רחוב, תאורה, מתקני משחק וספורט. מקלטים, שבילים להולכי רגל, ורכבי אופניים וקלנועיות.

4.4.2 הוראות

4.5 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.5.1 שימושים

מתחם משולב לתעסוקה ומבני ציבור משלימים. ישמש להקמת מבני חינוך, רווחה, ספורט, בריאות, שירות, תרבות, חברה, או כל מוסד ציבורי אחר שימש את התושבים. השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ומתקנים הנדסיים יעודיים למבני הציבור במגרש בלבד, למעט מתקן מחזור ישובי המסומן לכך. יותרו מתקנים הנדסיים לטובת הציבור בתנאי שיעמדו בהוראות יעוד קרקע מתקנים הנדסיים. שבילים ופיתוח נופי.

יותר שימושים מסחריים במגבלת זכויות הבניה.

4.5.2 הוראות

א הליכים סטטוטוריים

כל עוד תחנת הדלק בתא שטח 632 לא נהרסה, יחולו מגבלות בניה על יעודי הקרקע מתוקף תמ"א 4 18 בתחומי ההשפעה:
40 מ' למגורים ו - 80 מ' למבני ציבור.

לא יוצאו היתרים לבניה חדשה בתחומים אלו, על פי השימושים הנ"ל. אלא לאחר הריסת התחנה וביטולה באישור המשרד להגנת הסביבה והוועדה המקומית.

ב הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: בלוק מתקן הנדסי ומספרו מתקן מס' 2. מרכז מחזור ומתקני אשפה וגזם ישובי.

4.6 ספורט ונופש

4.6.1 שימושים

מגרשי ספורט, מתקני משחק, שירותים ומלתחות, מזנון ומתקנים הנדסיים לשימוש העיקרי. ישמש כשטח לפיתוח נופי, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, מיגון אקוסטי, מקלטים, שבילים וחניה.

4.6.2 הוראות

4.7 תיירות

4.7.1 שימושים

יעוד מתארי לתיירות.
כל השימושים בו וזכויות הבניה, יקבעו בתכנית מפורטת נפרדת.

4.7.2 הוראות

	4.8
	שימושים
<p>ישמש כממרא לאמצעי רחיפה/דאיה שונים, יותר מבנה לשירותים ומזנון, מחסן ומשרד. רחבות ומסלול המראה. מצללות, פיתוח נופי ומתקני תשתיות לצרכי האתר בלבד.</p>	4.8.1
	הוראות
<p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>תותר פעילות תיירותית שאינה מייצרת מטרדי רעש, זיהום אויר או ריחות ותאורה ואינה מהווה מפגע ביחס למתחמי התיירות או המגורים הסמוכים.</p> <p>תכנית בינוי כתנאי להיתר לאתר אטרקציות תיירותיות תכלול בנוסף למסמכים המחוייבים עפ"י חוק גם את המפורט להלן:</p> <p>במידה והשטח מופר- תוכן תכנית שיקום נופית סביבתית. (פיתוח האתר יכלול נטיעות עצים ממינים מקומיים להטמעת המבנה בסביבתו).</p> <p>גבולות ושטח אגן הניצפות. (העמדת מבנה תהיה בנסיגה מקו המצוק כך שלא תראה בחתך מבט מהישוב סמדר שמתחתיו).</p> <p>מיקום וגודל שטח אתר התיירות, כולל הפיתוח המתלווה אליו.</p> <p>כל מרכיבי הפיתוח הנדרשים לאטרקציה התיירותית יהיו בתחום המגרש. ההיתר יכלול התייחסות למפלסי בינוי ופיתוח, תוך צמצום התערבות במפלס קרקע טבעית למינימום. תכנית הקרקע בחניות, שבילים ורחבות תהיה מחלחלת. מיקום המבנה, אופן העמדת המבנה, מפלסי הבינוי והפיתוח סביבו ימזערו את נוכחות המבנה ואת נצפותו במרחב. חומרי הגמר של הבינוי והפיתוח ישתלבו באופן מרבי באופי המרחב הפתוח</p> <p>עבודות העפר יהיו מצומצמות ככל שניתן.</p>	4.8.2
	ב
<p>סטיה ניכרת</p> <p>כל שימוש שונה לתא שטח 650 מהמותר בתכנית זו, יחשב כסטיה נכרת. לא תותר כל תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות בתכנית זו.</p>	
	4.9
	שימושים
<p>ישמש כשטח לגינון צמחיה ופיתוח, מתקנים הנדסיים, מיגון אקוסטי, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, מקלטים, מצללות, חניה, ושבילים.</p> <p>בתא שטח 726 יותר שימוש למסחר, מזנון, בית קפה.</p>	4.9.1
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>פיתוח נופי:</p> <p>פיתוח המתחם יתוכנן על ידי אדריכל/הנדסאי נוף בלבד.</p>	4.9.2
	ב
<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	

תיאסר בניית חניות ומקלטים בתחום מגבלות בניה מדרך 767 בתא שטח 704 .



ג

זכות מעבר

סימון מהתשריט : **זכות מעבר למעבר ברכב**
שטח מעבר וגישה לרכב שירות עבור מתחם חברת מקורות.
כל פיתוח בתחום זה, יעשה בתאום ואישור חברת מקורות.

ד

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : **בלוק מתקן הנדסי ומספרו**
מתקן מס' 1. מיקום אפשרי למתקן בוסטר מים. התקנה בתאום עם חברת מקורות.

ה

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : **הנחיות מיוחדות**
שטח זה מיועד להסתרה טופוגרפית של בריכות המים, וכן לפתרונות אקוסטיים במידה ויידרשו ביחס למתקן מקורות.
מתן פתרון אקוסטי, במידת ויידרש, לא יחול על חברת מקורות.

4.10 קרקע חקלאית

4.10

שימושים

4.10.1

עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה, משתלה, בתי גידול לפטריות, בתי צמיחה כולל חממות, בתי רשת ומנהרות, דרכי גישה, ומעבר תשתיות.

וכל השימושים המותרים בתכנית למבנים חקלאיים מחוז צפון - ג/21904

בשטחי נחלות א' המסומנים בהוראות מיוחדות יותרו :

עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה, משתלה, בתי גידול לפטריות, בתי צמיחה כולל חממות, בתי רשת ומנהרות.

מבנים, סככות ומתקנים לצורך הייצור החקלאי של הנחלה : בית אריזה, חדר קירור, מחסן חקלאי, סככה לאחסון תוצרת חקלאית, סככה לכלים וציוד חקלאי, מכון רדייה, מתבן, מרכז מזון.

מבנים לגידול בעלי חיים : רפת, לול, דיר, מדגה, אורווה. דרכי גישה, חניות, פיתוח וגינון. מבני שירות והנדסה הקשורים במישרין לגידול כגון : מתקן טיפול בפרש בעלי חיים, גנרטור, בריכת אגירה וכיו"ב.

4.10.2

הוראות**בינוי ו/או פיתוח**

א

מבני חקלאות קיימים לפני אישור תכנית זו, הנמצאים בשני יעודי קרקע (חקלאי, מגורים בישוב כפרי) יותרו בשימוש. לא תותר בניה חדשה ו/או על גבי הבניה הקיימת בשני יעודי קרקע.



ב

קווי בנין

סימון מהתשריט : **גבול מגבלות בניה**
השטח בתחום מגבלות בניה מדרך 767 הינו במגבלות שימושים :
יותר גידול חקלאי
יאסר כל בינוי לרבות מבנים חקלאיים ובתי צמיחה, מבנים לגידול בעלי חיים, חניה ורחבות



	תפעול. תותר העברת תשתיות ודרכים חקלאיות.
ג	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו מתקן מס' 3. מרכז מחזור ומתקני אשפה וגזם ישובי.
ד	ניהול מי נגר סימון מהתשריט : תחום השפעה הנחיות לניקוז נחל שרונה ראו בהוראות נוספות לתכנית, סעיף ניהול מי נגר.
ה	ניהול מי נגר סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב פיתוח בתחום זה יתואם עם רשות הניקוז. יש להשאיר שטח זה לטיפול בנחל ולאפשר גישה חופשית לרשות ניקוז לטיפול בנחל וגדותיו. גישה לשטח זה תעשה אך ורק לצורך טיפול בנחל ובתאום עם בעלי הנחלות והישוב בלבד.
ו	אזורים מיוחדים זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזורי רגישות 6 על פי תמ"מ 9/2. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות על פי סעיף 149 לחוק התו"ב. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים : בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה. תא שטח 760 ישמש אך ורק לעיבוד חקלאי, וכממרא לאמצעי רחיפה/דאיה שונים, שבילים, רחבות ומסלול המראה (בחישוף קרקע בלבד, ללא יציקות. יותר פיזור אגרגטים). שטח לגינון צמחיה ונטיעות. יותר גידור בגדר רשת בתנאי שיכוסה בצמחיה מטפסת. יאסר בינוי חקלאי לסוגיו.

4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	שטח המיועד לשבילים ומדרכות. יותר תשתיות תת קרקעיות ומעבר תשתיות ופיתוח. יותר שימוש ברכב תפעולי, רכב תחזוקה, רכב בטחון ורכבי שירות. (אין חובת הכשרת השטח לשם כך)
4.11.2	הוראות
4.12	דרך מאושרת
4.12.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים. יותר מעבר תשתיות.
4.12.2	הוראות

א	בינוי ו/או פיתוח תותר בנית מבנה לשומר בכניסה לישוב, שער ומחסום.
4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים שטח המיועד לדרכים. יותר מעבר תשתיות.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בנית מבנה לשומר בכניסה לישוב, שער ומחסום.
4.14	דרך משולבת
4.14.1	שימושים שטח המיועד לדרכים. יותר מעבר תשתיות.
4.14.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה שטח המיועד לדרכים ממותנות תנועה משולבות תנועת כלי רכב מונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. יותר מתקני תשתית ומעבר תשתיות, מתקני מיתון תנועה
4.15	חניון
4.15.1	שימושים שטח המיועד לחנית כלי רכב. יותר מתקני תשתית ומעבר תשתיות ופיתוח.
4.15.2	הוראות
4.16	מתקנים הנדסיים
4.16.1	שימושים תא שטח 690 ישמש כמתקן ברשות מקורות, המשמש למתקנים הנדסיים ותשתיות. (מתקן ו/או מבנה אגירת מי שתיה, מתקני חשמל וניטור המשמשים את מתקן אגירת המים וכל בניה ומתקן הדרושים להגנה ושמירה על הבריכה ועל בריאות הציבור והסביבה). תותר בניית גדר ושער סביב למתחם. מצעים ודרך לשרות המתקנים, ופיתוח. שאר תאי השטח ביעוד זה ישמשו למתקנים הנדסיים ותשתיות. תותר בניית מבנה יעודי ובניית גדר ושער סביב למתקן. מצעים ודרך לשרות המתקנים ופיתוח נופי.
4.16.2	הוראות
א	סטיה ניכרת כל שימוש שונה לתא שטח 690 מהמותר בתכנית זו, יחשב כסטיה נכרת.
4.17	בית קברות

4.17.1	שימושים
	השטח ישמש לקבורה (כולל רבודה). תותר בניית מבנים וסככות הקשורים ישירות במנהגי הקבורה בלבד, כולל מתקנים הנדסיים, שרותים ומצללות. העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, שבילים ופיתוח נופי.
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ופיתוח בשטח החל בתחום יער בתמ"א 1 יעשה בתאום מול קק"ל.
4.18	נחל/תעלת נחל
4.18.1	שימושים
	ישמש לתיעול נחל שרונה, כולל בתת הקרקע, דיפון גדות, פיתוח וגינון אקסטנסיבי.
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תכנית מפורטת/פיתוח צמוד נחל יתאוומו עם רשות הניקוז.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	(3) 3	(3) 3	1	(2) 2	(1) 7.5	1	40	315	65	50	200	310	138 - 101	מגורים אי'		
5	3	(3) 3	(3) 3	1	2	(5) 7.5	1	50	(4) 180		(4) 20	(4) 160	190	156 - 139	מגורים אי'		
5	3	(3) 3	(3) 3	1	2	(5) 7.5	1	50	(4) 220		(4) 40	(4) 180	250	162 - 157	מגורים אי'		
5	(12) 3	(12) 3	(12) 3	1	3	(11) 7.5	(10) 13	50	(9) 2340		(8) 260	(7) 2080	(6) 200	190	מגורים ב'		
(18) 4	3	(17) 3	(17) 3	1	(2) 2	(1) 7.5	(16) 1	(15) 35	(14) 59	(13)	19%	50%	400	427 - 404	מגורים אי'		
5	3	3	3	1	(2) 2	(1) 7.5	1	(15) 35	(20) 69	(19)	19%	50%	400	242 - 204 347 - 328	מגורים אי'		
5	3	3	3	1	(2) 2	(1) 7.5	1	60	275		25	250	400	1101	מגורים אי' מגרש מפוצל מנחלה 44		
5	(25) 0	(25) 3	(25) 3	1	(24) 2	(23) 7.5	(22) 3	52	790		135	655	(21) 300	- 9,7 - 6 - 45,43 76	מגורים בישוב כפרי		
5	(25) 0	(26) 3	(26) 3	1	(24) 2	9	(22) 3	52	790		135	655	(21) 300	8	מגורים בישוב כפרי		
(27) 5	(25) 0	(25) 3	(25) 3	1	(24) 2	(23) 7.5	(22) 2	50	550		50	500	(21) 300	44	מגורים בישוב כפרי		
(27) 5	(29) 0	(29) 3	(29) 3	1	(24) 2	(23) 7.5		20	200			(28) 200		12,10 - 6 76 -	מגורים בישוב כפרי		
(32) 5	(32) 0	(32) 3	(32) 3	1	1	(31) 8		8	(30) 200			200		11	מגורים בישוב כפרי		
(27) 5	(29) 0	(29) 3	(29) 3	1	(24) 2	(23) 7.5		20	140			(33) 140		12,10 - 6 76 -	מגורים בישוב כפרי		
(32) 5	(32) 0	(32) 3	(32) 3	1	(24) 2	(23) 7.5		12	(34) 70			70		11	מגורים בישוב כפרי		
(27) 5	(29) 0	(29) 3	(29) 3	1	(24) 2	(23) 7.5	(35) 4	20	160			(33) 160		12,10 - 6 76 -	מגורים בישוב כפרי		
(32) 5	(32) 0	(32) 3	(32) 3	1	(24) 2	(23) 7.5	(35) 7	12	(34) 230			(36) 230		11	מגורים בישוב כפרי		

3	3	3	3	1	3	12		50	13000 (37)			1500	11500	(6) 500		602 - 600	מבנים ומוסדות ציבור
5	(38) 3	(38) 3	(38) 3	1	3	12		60	(37) 3500			500	3000	(6) 500	מבני ציבור	633 - 630	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	(38) 3	(38) 3	(38) 3	1	3	12		60	(37) 3500			500	3000	(6) 500	תעסוקה	633 - 630	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3		1	7.5		5	500			(39) 320	180	1000		620	ספורט ונופש
(40)	(40)	(40)	(40)		(40)	(40)		(40)	(40)			(40)	(40)	(40)		651	תיירות
5	(44) 5	3	3		1	(43) 4		10	(42) 150			10	(41) 140	2000		650	אטרקציה תיירותית
3	3	3	3	1	1	9		25	2100			100	2000	9000		690	מתקנים הנדסיים
3	3	3	3	1	1	4		80	(46) 100				(45) 100	250		692 - 691	מתקנים הנדסיים
(48) 0	3	3	3	1	2	(47) 13		60	60%				60%	1000	נחלות א	10006 - 10076	קרקע חקלאית
3	3	3	3	1	1	7		60	60%				60%	1000	חלקות ב ו-ג	785 - 789, 791 - 792, 981 - 984	קרקע חקלאית
3	3	3	3	1	1	5		5	500			(50) 400	(49) 100	450		700 - 725, 727 - 728	שטח ציבורי פתוח
(53) 5	3	3	(52) 3	1	1	5		5	330			(51) 200	130	450		726	שטח ציבורי פתוח
0	0	3	0	1	1	5		10	250			50	(54) 200	1000		660	בית קברות

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:

א. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. שטחי בניה תת קרקעיים לא יחשבו בסך גובה מירבי מותר.

ג. בתכניות מפורטות מאושרות שקבעו קווי בניין על פי תשריט, לא ייפגעו קווי בניין אלו מתוקף תכנית זו. ובכל מקרה יגברו קווי הבניין המקלים בין התכניות.

ד. ביעוד מגורים א' ומגורים ב' כפרי, תותר הקמת בריכת שחיה שלא תפחת מ 8 מ"ר ולא תעלה על 100 מ"ר. עומק מקסימלי לא יעלה על 1.8 מ'.

במגרשים הקטנים מ 600 מ"ר, לא תותר בניית בריכת שחיה הגדולה מ 20 מ"ר.

ה. ניתן לנייד זכויות בניה ממפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בכל יעוד בו צויין מפלס מתחת לכניסה קובעת.

ו. מבנים קיימים בעת אישור תכנית זו שאינם מסומנים להריסה לא יחשבו כמבנים חורגים. יותרו מחסנים ומבני עזר בקו אפס בין מגרשים באישור בעלי הנחלה הצמודה בלבד.

ז. ביעוד מגורים א' שטח סדנאות/משרדים לא יעלה על 50 מ"ר ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים למגרש.

ח. סך שטחי המסחר בתכנית הינם 1000 מ"ר ויותרו ביעודים המאפשרים מסחר, מתוך סך זכויות הבניה לכל יעוד קרקע. וכן לא יעלה סך שימוש מסחרי על 15% מסך תא שטח בכל יעוד המאפשר מסחר.
ט. ביעודי קרקע למגורים, תותר בנית חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות תשתית בחזית המגרש ושניקוזו גג מבנה החניה יהיה לתחום המגרש נשוא הבקשה להיתר בניה.

תותר הקמת מבני חניה צמודים בשני מגרשים גובלים בהסכמת שני בעלי המגרשים.

י. יותר פיצול מגרש ביעוד קרקע מגורים בישוב כפרי בשטח מזערי של 300 מ"ר ועד 500 מ"ר. תותר יחידה אחת בלבד. זכויות הבניה במגרש: לא יפחתו מ 160 מ"ר ולא יעלו על 200 מ"ר שטח עיקרי, לא יפחתו מ 20 מ"ר ולא יעלו על 45 מ"ר שטח שירות. שטח תכסית יותר עד 50 אחוז. קו בנין 3 מ', למעט 5 מ' לדרך. יותר קו בנין 0 למבנה במגרש מפוצל נוסף או למבנה בנחלה. גובה מבנה וקומות יותרו בהתאם למותר ביעוד מגורים בישוב כפרי. זכויות הבניה ושטח המגרש יגרעו מסך זכויות הבניה משטח למגורים בישוב כפרי בנחלה.
יא. ביעוד מגורים בישוב כפרי בנחלה 8 יותר גובה מבנה 9 מ'. כמו כן, יותר קו בנין צדי 0 למחסן עד 15 מ"ר בהסכמת שכן. הערה זו גוברת על הטבלה.
יב. לא תותר בניה ברצועת תכנון לקו קולחין (ביוב) מתמ"א 1 במערב התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 9 מטר לגגות משופעים מעל 25 אחוז. 7.5 מטר לגגות שטוחים.
- (2) ניתן לקבוע קומה שלישית בתוך ומתחת גגות רעפים משופעים בעלי שיפוע גדול מ 25% , אך ללא חריגה מהגובה המותר ומסך זכויות הבניה.
- (3) קו בנין 0 על פי תשריט.
- (4) ליחידה.
- (5) 9 מטר לגגות משופעים מעל 25 אחוז. 10 מטר לגגות שטוחים.
- (6) זכויות הבניה למגרש מחולק יעשו באחוזים מסך זכויות הבניה.
- (7) עד 160 מ"ר ליחידה.
- (8) עד 20 מ"ר ליחידה.
- (9) לסך היחידות במגרש.
- (10) יותרו במבנה אחד. ועד ארבעה מבנים במגרש ללא חלוקה.
- (11) 12 מטר לגגות משופעים מעל 25 אחוז. 10 מטר לגגות שטוחים.
- (12) תותר בניה טורית וקו בנין 0 בין יחידות בתחום המגרש.
- (13) מתחת למפלס הכניסה, יותרו 65 מ"ר מתוך סך אחוזי השירות המותרים במפלס הכניסה ולא בנוסף.
- (14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ובכל מקרה סך שטח השירות לא יקטן מ 95 מ"ר.
- (15) למעט מבנים קיימים בעת אישור תכנית זו, בעלי תכסית גדולה מ 35 אחוז אשר לא יחשבו כחורגים.
- (16) ומבנה עזר לשירות.
- (17) 0 למבנה עזר בהסכמת שכן ובבניה משותפת. לא יותרו פתחים בקיר המשותף.
- (18) 1.5 מ' לסככת רכב.
- (19) יותר ניוו שטחי שירות אל מתחת למפלס כניסה קובעת ובתנאי שלא יעלו על 65 מ"ר ליחידה.
- (20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ובכל מקרה סך שטח השירות ליחידה, לא יקטן מ 95 מ"ר.
- (21) המגרש הראשי בנחלה לא יפחת משטח של 1000 מ"ר, מגרש מפוצל יותר עד גודל מקסימלי של 500 מ"ר אשר יגרעו מחלקת המגורים לנחלה.
- (22) ובנוסף יחידה קטנה (כהגדרתה) כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.
- (23) 9 מטר לגגות משופעים מעל 25 אחוז. 7.5 מטר לגגות שטוחים.
- (24) ניתן לקבוע קומה שלישית בתוך ומתחת גגות רעפים משופעים בעלי שיפוע גדול מ 45% , אך ללא חריגה מהגובה המותר ומסך זכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

(25) יותר קו בנין 0 לקיר מבנה מגורים נוסף בנחלה.

(26) יותר קו בנין 0 לקיר מבנה מגורים נוסף בנחלה. יותר קו בנין צדי וקדמי 0 לחניה מקורה, וצדי אחורי 0 למחסן עד 15 מ"ר בהסכמת שכן. לא יותרו פתחים בקיר קו בנין 0. קו בנין כמסומן בתשריט.

(27) 3 במידה ואינו צמוד לדרך.

(28) מתוכם עד 100 מ"ר בלבד לגידול בע"ח.

(29) יותר קו בנין 0 לקיר מבנה נוסף בנחלה.

(30) מתוכם עד 100 מ"ר לגידול בע"ח.

(31) או בכפוף ל ג/21904.

(32) על פי תשריט.

(33) ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושי קבוצה 2 ו-3 וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

(34) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין קבוצה 2 שמ"ח לבין קבוצה 3 שת"ח ולהיפך, וזאת בתנאי שזכויות הבניה לשימושים בקבוצה 2 לא יעלו על 210 מ"ר ובקבוצה 3 לא יעלו על 240 מ"ר, וסך זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

(35) יחידות אירוח (לא דיור).

(36) שטח יח"א יהיה בגודל 20-55 מ"ר בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי או עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

(37) זכויות הבניה הינן סה"כ לכל תאי השטח הרשומים בשורה זו.

(38) מבנים קיימים בעת אישור תכנית זו מותרים בקו בנין 0.

(39) מתוכם 300 מ"ר לסככות צל בלבד.

(40) נדרשת תכנית מפורטת למתן זכויות בניה.

(41) מתוך סך זכויות הבניה, יותר שטח לטובת קיוסק, אשר לא יעלה על 30 מ"ר. זכויות הבניה ירוכזו ככל שניתן במבנה אחד וינקטו כל האמצעים למזעור נצפותו.

(42) בנוסף יותרו מצללות/סככות בד בשטח עד 100 מ"ר.

(43) 5 מטר לגג משופע מ 20 אחוזי שיפוע ומעלה.

(44) במגבלת נצפות.

(45) מינימום 20 מ"ר פר תא שטח.

(46) לכלל תאי השטח.

(47) גבהי מבני החקלאות יותרו על פי השימושים בלבד! כמופיע בתכנית ג/21904 המאושרת. מבני משרדים יותרו בגובה עד 4 מ' לקומה אחת ו- 8 מ' לשתי קומות.

(48) בהגדרה: כולל את כל קו גבול הקרקע באותה נחלה, עם יעוד מגורים בישוב כפרי.

(49) לשימוש מתקנים הנדסיים ומבני מיגון בלבד.

(50) למצללות בלבד.

(51) למצללות ולמיגון בלבד.

(52) 1 למבנה קיים.

(53) 2 למבנה קיים.

(54) תותר בנית קבורה רבודה באזורים יעודיים, עד גובה 2.5 מטר. בניה זו תהיה מעבר לזכויות הבניה בטבלה ותבוצע על פי התקנים העדכניים בעת בנייתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

- 1) תנאי בהליך רישוי בבניה חדשה יהיה הכנת תכנית בינוי כחלק מהיתר הבניה, בקנ"מ של 1:250 שתכלול בין השאר התיחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי תנועה וחניה, התוויית הדרכים, חתכים ומפלסים (החתכים והחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועוד 2 מ' מעבר לגבולותיו). הוועדה המקומית רשאית לקבוע את גודל המתחמים ושלביות הביצוע. תוכניות פיתוח שטח מפורטות לכלל יעודי הקרקע והמתחמים יעשו בליווי אדריכל נוף ויכללו פרוט חומרי גמר לפיתוח, חזיתות כלפי רחוב, פרטי גדרות, חצרות השרות ומתקני האשפה, שבילים ודרכי שרות, מפלסי פיתוח, מגרשי חניה וחומרי הגמר של המבנים והפיתוח, וכן את כל עבודות התשתית וקווי התשתית, וכל מה שתדרוש הוועדה המקומית כתנאי לאישור תכנית הבינוי.
- 2) פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תוכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים. התוכנית תבוצע בתאום ובאישור אדריכל נוף והישוב. התוכנית תובא לאישור הוועדה המקומית וזו תוכל להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית ואישור תוכנית מפורטת.
- 3) העתקת קווי מים, במידת הצורך, תעשה על חשבון היזם ובאישור מהנדס מקורות, כתנאי בהליך רישוי.
- 4) תנאי בהליך רישוי למחלבה, בית בד, יקב ולעסקים, מפעלי תעשייה ווכל עסק בעל פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום וכן אלו המייצרים שפכים שאינם באיכות של שפכים סניטאריים, יהיה הקמה של מתקן טיפול וסילוק, ופירוט האמצעים למניעת הזיהום, אשר יאושרו בתכנית על ידי משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.
- 5) במסגרת התכנון המפורט ייבחן הצורך במיתון תנועה באזורים שונים בתכנית.
- 6) תנאי בהליך רישוי באזורים: תעסוקה ומסחר הינו אישור המשדר לאיכות הסביבה, משרד הבריאות.
- 7) תנאי בהליך רישוי למגורים בהרחבה הקהילתית לצד מתקן מקורות בתחום רצועה בין 100מ' ל-250 מ' ממתקן מקורות מותנה בהכנת מסמך אקוסטי אשר יתואם עם חברת מקורות ויוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- 8) תנאי בהליך רישוי בבית עלמין הינו תכנית/נספח בינוי ועיצוב הקובעת שפה אחידה למבנים והמתקנים בכלל המתחם, מבחינת חומרי בניה ושפה אדריכלית, ויהיה חלק מהליך הרישוי להיתר בניה.
- 9) תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
- 10) תנאי בהליך רישוי במתחם לשימור, הינו אישור תכנית בינוי לכלל המתחם לשימור בהתאם לעקרונות נספח השימור והוראות התכנית בסעיף 6.9, אשר תאושר על ידי וועדת השימור של המועצה ובאישור מתכנת המחוז.
- 11) תנאי בהליך רישוי יהיה תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- תנאי בהליך רישוי בתחום רצועת מגן על נחל שרונה המסומנת בהנחיות מיוחדות ב, הינו היועצות עם רשות הניקוז האיזורית.
- 12) תנאי בהליך רישוי בתא שטח 650, יהיה תאום מול קק"ל.
- 13) תנאי בהליך רישוי בתאי שטח 630-633 - הינו הגשת תכנית בינוי שתפריד בין השימושים ע"פ שיקול דעת של הוועדה המקומית. יש להגדיר את גבולות המגרש כחלק מהבקשה להליך רישוי.

(14) בתא שטח 632 קיימת תחנת דלק לשימוש פנימי להריסה. תנאי בהליך רישוי הינו סקר קרקע היסטורי בהתאם להנחיות המשרד להגה"ס.	
---	--

תנאים בהליך הרישוי	6.2
---------------------------	------------

(15) תנאים לפל"ח:

- א. תנאי להליך רישוי מכוח תוכנית זו הינה קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ב. תנאי להליך רישוי מכוח תוכנית זו הינו קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ג. תנאי להליך רישוי לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, הינה התאמה לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ד. אישור להליך רישוי לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ה. הבקשה להליך רישוי תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
- ו. הבקשה להליך רישוי תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
- ז. הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים בפל"ח בנחלות: לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות, ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יקודם הליך רישוי, אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

(16) תנאי להליך רישוי הינו השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים במועצה, ובאישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות. למעט יח"ד שלישית בנחלה ויח"ד קטנה בנחלה, ותאי שטח 157-162, עליהם לא יחולו הוראות אלו בנושא ביוב. יח"ד אלו יחוברו למערכת הביוב הקיימת בישוב וניתן לקדם הליך רישוי, מיד עם אישור תכנית זו.

לא יקודם הליך רישוי או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית:

- א. אישור הליך רישוי לשדרוג תחנת שאיבה "שרונה" לביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, עבודות השדרוג יכללו חידוש ציוד אלקטרומכני, הוספת נפח לאיגום שפכים במצבי חירום, הוספת מגוב מכני, הוספת טיפול קדם פיסיו-כימי בשפכים.
- ב. השלמת שדרוג מערכת הולכת שפכים מתחנת שאיבה ראשית של שרונה ועד לתחנת שאיבה אזורית "כפר קמא" בהתאם למפורט בנספח הביוב לתוכנית זו.
- ג. תחילת עבודות לשדרוג תחנת שאיבה אזורית "כפר קמא" בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות, ומשרד להגנת הסביבה להחלפת קו סניקה ממנה ועד למט"ש "שדה אילן".
- ד. הגשת תוכנית לאספקת המים לשכונה חדשה לאישור משרד הבריאות.

ה. הליך רישוי יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב הישובית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב האזורית באישור משרד הבריאות.
ו. תעודה לאכלוס תנתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב הישובית המחוברת לפתרון הקצה.

(17) תנאים למתן היתרי אכלוס:

1. סיום שדרוג תחנת שאיבה לביוב "שרונה" עפ"י תוכנית מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
2. השלמת עבודות מים וביוב, בהתאם למפורט בנספח המים והביוב לתוכנית מפורטת, החלפת קווי מים וביוב שסומנו בנספח ובהתאם למפורט בתת הסעיף הקודם (16) על כל סעיפיו דלעיל, לרבות שדרוג תחנות שאיבה לביוב, החלפת צינור סניקה ראשי וכד',
3. אישור בכתב של משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ויהווה אסמכתא לגבי מילוי דרישות שבסעיפים אלו:
תת הסעיף הקודם (16) על כל סעיפיו. וסעיף זה, על סעיפיו.



6.3

תנאים בהליך הרישוי

(18) במתחמי תיירות, תעסוקה, מסחר, ויעודים משולבים, יוכן נספח אקוסטי ויאושר כתנאי להליך רישוי.

באזור ספורט ונופש, תנאי להליך רישוי יכלול נספח אקוסטי לאישור המשרד להגנת הסביבה.

(19) תנאי בהליך רישוי ובניה הינו הצגת פתרונות למניעת היווצרות אבק מתנועת ציוד מיכאני הנדסי, משאיות וכו'.
לוועדה המקומית.

(20) גובה מקסימלי לבניה יהיה 293 מ' מעל גובה פני הים, לכל מבנה כולל מתקני עזר ועגורני בניה ומנופים.

במידה ונדרשת חריגה מגובה זה, יש להפנות בקשה נפרדת למשהב"ט לקבלת היתר בניה.

(21) תנאים להליך רישוי בשטחי חקלאות:

מבני בעלי חיים לרפת חלב / דיר חלב / עדר אמהות לבשר: תותר הקמת רפת חלב / דיר חלב / עדר אמהות לבשר בחלקה א' בהליך של הליך רישוי רגיל בשטח סככות של עד 5,500 מ"ר.
תנאי בהליך רישוי להקמת רפת חלב / דיר חלב / עדר אמהות לבשר בחלקה א' בשטח כולל של 5,500 10,000 מ"ר הינו הגשת נספח נופי סביבתי ונספח כושר נשיאת תשתיות.
להקמת סככות רפת חלב / דיר חלב / עדר אמהות לבשר בשטח כולל של מעל 10,000 מ"ר תידרש הגשת תכנית מפורטת.

מבני עזר כגון: מתבן, מחסנים, סככות לאחסון כלים חקלאיים, מכון חליבה, מעברים מקורים המשמשים להולכת הבקר או להגנה על הבקר, מרכז מזון וכיוצ"ב לא יחשבו במנין השטחים הכוללים כמפורט לעיל.

מבני בעלי חיים לענף הלול: תותר הקמת לולי רביה ולולי הטלה בחלקה א' בהליך של הליך רישוי רגיל בשטח מבנים של עד 2,000 מ"ר.

תנאי בהליך רישוי להקמת לולי רביה ולולי הטלה בשטח כולל של 2,000-5,000 מ"ר הינו הגשת נספח נופי סביבתי ונספח כושר נשיאת תשתיות. הקמת לולי רביה ולולי הטלה בשטח הגדול מ-5,000 מ"ר תאסר בשטחי חקלאות בקרבת מגורים.
בינוי:

לא יקודם הליך רישוי אלא אם הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה בהתאם לדרישות הגורמים המוסמכים.

הוועדה המקומית רשאית להגביל את תקופת השימוש לבתי צמיחה כך שבתי צמיחה העשויים



מחומרים קלים / פריקים אשר לא נעשה בהם שימוש למעלה מ-3 שנים יפורקו. הועדה המקומית רשאית להתנות הליך רישוי לתוספת למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים לתוספת המבוקשת מטעמים של יציבות, בטיחות וחזות. הועדה המקומית רשאית לדרוש ביצוע פעולות לטיפול נופי, הסתרה נופית וטיפול סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר. בסמכות הועדה המקומית לא לקדם הליך רישוי אשר לא ימצאו בהן הפתרונות המתאימים למניעת השלכות סביבתיות וקיים חשש שהבניה ו/או השימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי. הועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הליך רישוי למבנה חקלאי ע"מ לקבל את עמדתו בנוגע לבקשה הנ"ל. באחריות ועד הישוב להודיע לשכנים הגובלים לבקשה.

22) פסולת חקלאית :

כל בקשה בהליך רישוי תכלול הצגת האמצעים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית, בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות החקלאית ותדירות הפינוי. איסוף הפסולת החקלאית לסוגיה, פינויה והובלתה תבוצע תוך נקיטת כל האמצעים הדרושים למניעת פיזור הפסולת, פיזור ריחות וזרימת תשטיפים. מתקנים לאחסון פסולת חקלאית ימוקמו במקום נסתר ככל הניתן משטחי מגורים ומאזורים ציבוריים.

23) למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה בסמכות הועדה המקומית לתכנן ובניה להמנע מקידום הליך רישוי או לקדמו ולאשרו בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, ולאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור או פגיעה בתברואה החקלאית. תנאי להליך רישוי, הינו חתימת הישוב בטופס להליך הרישוי. בהעדר חתימה, רשאית הועדה המקומית לקבל את חוות דעת הישוב במקום, אך השיקול לאישור הרישוי יישאר לשיקולה של הועדה.

תנאי להקמה

6.4

א. ממשק בין השטח הבנוי לשטח הטבעי :

- בתכנית עבודות העפר יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות, בתכנית יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת.
- כל פעולות התארגנות, עודפי עפר ופעולות הקשורות לפיתוח ובניה יבוצעו בתחום התכנית בלבד.
- עודפי עפר ינוצלו למילוי בתוך האתר.

ב. עיצוב ושיקום נופי :

- ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, יישארו במקום לצורך שיקום נופי וגינון.
- ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים.
- ארונות חשמל טלפון ותקשורת ישולבו בחזיתות המגרש.

ג. נטיעות מתוכננות :

- בתכנון הרחובות יעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים ככל הניתן.
- גינון לאורך הכבישים בישוב יעשה ע"י צמחייה חסכנית במים, וצמחים ממינים מקומיים ככל שניתן.

6.5

תשתיות

כללי

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, למעט בתאי שטח ביעוד מתקנים הנדסיים.

התשתיות הקיימות בישוב קיימות בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעליות בתחומי המגרשים הפרטיים.

אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.

תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

קווי מים ראשיים :

בכל בניה ופיתוח בתחום 5 מ' מקו מים ראשי, יש לקבל התייחסות משרד הבריאות וחברת מקורות.

אשפה :

התכנית מוסיפה מרכז נוסף בכניסה לישוב, פינוי אשפה לעשה למטמנה המוסדרת על פי הנחיות המועצה המקומית. פתרונות איסוף אשפה יהיו בתאום המועצה המקומית ויוכנו מסתורים למתקני האשפה בהתאם לשיטת האיסוף.

6.6

תשתיות

ביוב :

תשתיות הביוב יופרדו לחלוטין מתשתיות הניקוז

מערכת השפכים תחובר למט"ש שדה אילן, האזורי ותתוכנן כך שלא יוזרמו אל מערכות הביוב שפכים באופן, בכמות ובאיכות אשר עלולים לגרום לנזק למערכת זו.

טיפול בשפכי תעשייה או שפכי אזורי גידול בעלי חיים, יתבצע בהתאם להנחיות רישיונות העסק ו/ או בהתאם לתקנות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ובאישור המוקדם.

לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב הישובית, אלא באישור הועדה המקומית.

מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף לאמור להלן.

בעסקים בהם פוטנציאל לייצור שפכים מתהליכי ייצור או שטיפה ונקיון יופרדו זרמי הסניטציה מזרם 'התהליך'.

זרם התהליך יעבור טיפול קדם (מפרידי שומון וכו') קודם לחיבורו למערכת האיסוף.

איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב האזוריים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), 2014, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.



	<p>קולחין : בצדה המערבי של התכנית, עובר קו קולחין מתוקף תמ"א 1. לקו הקולחין רצועת תכנון ברוחב 35 מ'. תאסר כל בניה חדשה בתחום רצועת התכנון.</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן : במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. בתחום מגרשי הייעודים הבאים שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, חניון, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים (לסוגיו), תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תיירות , אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>תאורה : תאורה תהיה לאורך הכבישים בתחום השטחים המבונים והמפותחים, תאורה כלפי חוץ תצומצם למינימום על פי שיקולי בטחון ובטיחות.</p>
--	---

6.7	<p>איכות הסביבה</p> <p>בשטחים חקלאיים : לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת רכבים ו/או הולכי רגל.</p> <p>איכות אויר ומטרדי ריח : כל בקשה להיתר בניה תתייחס למיקום המבנה, הפתחים במבנה ומשטר הרוחות במגרש על מנת למזער את מטרדי הריח מאזורי המגורים. שטח חקלאי בחלקות א'- הפעילות החקלאית הזו תעמוד בדרישה לקיום תשתיות סביבתיות : טיפול בפסולת , טיפול בשפכים, ומניעת מטרדים לפי המנגנון לעיל. מבנים לגידול בעלי חיים יוגבלו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. ובהתאם לתכנית ג/21904 המחוזית.</p>
------------	--

6.8	<p>איכות הסביבה</p> <p>כל הפעילויות העסקיות, תעשייתיות, משקיות וכל ייעודי הקרקע יכללו תנאים : תאורה : בכל תחום התכנית, התאורה תתוכנן על ידי נקיטת פתרונות ואמצעים המונעים זיהום תאורה כלפי השטחים הפתוחים הרגישים הצמודים.</p>
------------	---



גינון חסכוני במים :

- א. יעשה שימוש באמצעים טכניים ובסוג צמחייה לחסכון במים בגינון ציבורי כגון : חיפוי קרקע, נגר עילי, צמחייה חסכונית במים ושימוש חוזר במים אפורים בכפוף לאישור משרד הבריאות.
- ב. יעשה שימוש להשקיה, באיסוף מים ממזגנים ככל האפשר.

אזורים בהם מגדלים בעלי חיים :

1. מניעת ריחות : לפי הצורך יוצג פתרון לניטרול ריחות שבטווח 500 מ' מהם יבדקו וימצאו מטרדי ריח באישור המשרד להגנת הסביבה.
2. זיהום אוויר : אזורי גידול בעלי חיים ועסקים בעלי פוטנציאל לריחות, חדשים ידרשו להכין נספח איכות אויר וריחות לעמידה בתקני פליטה עדכניים לאישור מוקדם של המשרד להגנת הסביבה. נספח הריחות יקח בחשבון כל יצרני הריח בטווח שיקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה. (כושר נשיאה)
2. שפכים : אזורי גדול בעלי חיים ועסקים חדשים ידרשו להכין פרשה טכנית לשפכים, ולהראות טיפול קדם מתאים שיאפשר קליטת השפכים לביוב העירוני והאזורי, לאישור המשרד להגנת הסביבה. (כושר נשיאה)
3. מניעת זיהום מים וקרקע : אזורי גידול בעלי חיים ועסקים עם סיכון לקרקע ומי תהום, חדשים , ידרשו להכין נספח ובו יוכחו אמצעים למניעת נזק למים ולקרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה. (כושר נשיאה)
4. פסולת : אזורי גידול בעלי חיים ועסקים, יכינו נספח פסולת ובו יראו אמצעים לאיסוף פרש בעלי חיים, ופסדים, פסולת חקלאית ואחרת, כולל טיפול בהם וסילוקם לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וכולל נספח למיחזור פסולת. (כושר נשיאה) . אזורי והשיטות לאחסון וטיפול בפסולת חקלאית יאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5. תוגש תכנית נסיעת משאיות לאספקת מזון או מלהקות בע"ח, ופינוי זבל או פסולת. זאת למניעת מטרדים לדיירים עקב תוספת נסיעת משאיות. לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. תכנית הפעלה לאזור גידול בעלי חיים שתכיל פרטים על הטיפול בשפכים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת ריחות וזיהום אויר, מניעת רעש, טיפול בפסולת ובפסדים, הדברה, נקיון, נהול סביבתי של החלפת "להקות " או רכוזי בעלי חיים, שתעמוד בתנאי רשיון העסק העדכניים של המשרד להגנת הסביבה.
7. היתר לתכנית מרכזי מזון : יגישו נספח סביבתי שבו יפורטו הסיבות למיקומו המוצע, ואמצעים במרכז המזון למניעת אבק, רעש, נזק למי תהום.

6.9

שימור

- 1.מתחם לשימור
- א. המתחם לשימור של החצר הראשונה של שרונה הוא אזור בעל ערכים בלתי מוחשיים .
- ב.תנאי לכל שינוי שימוש באתר יהיה עריכת תיק תיעוד וכן תכנית בינוי לכלל המתחם.
- ג.תיק התיעוד נדרש לאישור ועדת השימור של המועצה האזורית וממונה השימור של הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ד.יותר שחזור חומת החצר ההיקפית והמגדל בכפוף לממצאי תיק תיעוד.
- ה.יותרו חפירות בדיקה במקום לאיתור ממצאים הקשורים לחצר הראשונה.
- ו.יותר חיבור באמצעות שביל ופיתוח שטח לכיוון אתר עין סרונה.
- ז.ככל שיותקנו תשתיות בתחום המתחם- הם יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות

הויזואלית של המתחם.

2. מתחם נופי לשימור/ ציר נופי

א. יש לשמור על שלמות הויזואלית של המכלול, מבחינה נופית וטופוגרפית.

ב. תחזוקה ושתילה חדשה יעשו תוך שמירה על מאפייני הצמחיה הקיימת, הארגון הנופי ומתוך השלמת הקיים.

ג. אין מניעה לתוספות בניה או מימוש זכויות בניה, בכפוף לשמירה על עצים בוגרים או העתקתם.

ד. שבילים ומדרכות: יש להשתמש בחומרי גמר ומימדי שבילים בהתאם לחומרים המסורתיים הקיימים.

ה. אין להקים גדרות אטומות מכל סוג.

ו. מתקני התשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המכלול הנופי.

3. אתר לשימור / מבנה לשימור

המבנה המסומן בתשריט בבלוק מבנה לשימור הוא אתר לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: א. לא תותר הריסת מבנה לשימור.

ב. תנאי לקבלת היתר לביצוע כל עבודה יהיה עריכת תיק תיעוד מלא ע"י אדריכל מומחה בשימור.

ג. תיק התיעוד נדרש לאישור ועדת השימור של המועצה האזורית וממונה השימור של הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ד. מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו קרובה (צמחיה, שבילים וגדרות).

ה. יש לשמור על שלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.

ו. אין להעתיק מבנה לשימור.

ז. במבנים המוגדרים לשימור, אין לפגוע או להרוס במבנה או במרכיביו העיקריים, כולל

קונסטרוקציה נושאת. ניתן לפתוח פתחים בקירות פנים אך אין להרוס קירות בשלמותם. ניתן להפוך חלונות לדלתות לצורך התחברות לאגף בנוי חדש.

ח. יש לשמור על המבנה לשימור מכל פגיעה בזמן בצוע עבודות בניה.

ט. יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו.

י. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.

יא. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.

יב. יותר שיקום ותחזוקת הקיים. חומרי הגמר לשימור המבנה יתאימו לממצאי תיק התיעוד, ויהיו קרובים ככל הניתן למצבו של המבנה עם הקמתו.

יג. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים, או מתקנים אחרים על פני חזיתות הבניינים.

יד. יינתן פיתרון אדריכלי שיתואם עם אדריכל השימור למערכות התשתית.

טו. כל בקשה להיתר לכל עבודה למבנה המסומן לשימור בתכנית, יחייב הגשת תיק תיעוד מלא של המבנה שיערך ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית.

טז. תיק התיעוד של כל מבנה לשימור יכלול גם את תיעוד הצמחיה והפיתוח הנופי הגובל.

יז. במסגרת תיק התיעוד, ייבחן יישום התוספת/שינוי המבוקשים, וכן ינתנו הנחיות בנושא

היקפי בניה, מיקום התוספות באתר, חומרי גמר, טכנולוגיית הבנייה ועוד. התוספות והשינויים המבוקשים יהיו מינימאליים ככל האפשר ובניתוק ויזואלי מהמבנה לשימור וללא גרימת שינוי באופיו של המבנה הקיים.

יח. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צידיו, וכן תציג את

השתלבות התוספת/שינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם ועם מערך השבילים. התכנית המוצעת למבנה תכלול הנחיות לשימור הצמחיה, אופי

מרכיבי הפיתוח, עמודי שילוט, תאורה וכד'.

6.10

ניהול מי נגר

לצורך ניקוז ושימור מי נגר עילי באופן מיטבי ינקטו האמצעים הבאים :

במגרשים המיועדים לפיתוח מגורים, - לפחות 15% משטח המגרשים יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף, ליצירת שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול לתת הקרקע. לא יבוצע חידור מאולץ לשכבות הקרקע הקיימות.

אזורי השצ"פים, המגרשים ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול מי נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום.

תכנון פיתוח המגרשים ייעשה כך שמי הנגר ממרזבים ומהשטחים המרוצפים יופנו בעיקר לשטחי הגינון. תבחן אפשרות לבורות חלחול במקומות שניתן. עודפי הנגר יופנו לדרכים הציבוריות ומשם לנחלים שסביב הישוב.

בשטח המיועד למבני משק ותעשייה יש להפריד בין נגר עילי נקי לנגר ממשטחים מזוהמים. נגר נקי עילי יוזרם לשטחי חלחול. כל נגר אחר מזוהם, או חשוד כמזוהם, יועבר לטיפול קדם לפני הזרמתו למערכת הביוב.

באזורי התעשייה, התעסוקה והמסחר תקבע תכנית פנויה מכל בניין עילי ותחתי של 25% לפחות לצורך החדרת נגר עילי.

רום הבינוי המינימלי לאורך הנחל יהיה כמסומן בתשריט הניקוז.

רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. או כל פתרון אחר שיאושר על ידי רשות ניקוז.

מילוי קרקע במגרשים יהיה מקרקע בעלת כושר חלחול גבוה.

יש לשמור על רצועה פתוחה לאורך נחל שרונה כמסומן בתשריט הניקוז. יותרו קטעי מובל סגור באישור רשות הניקוז האזורית.

יש לשמור על רצועה ברוחב 11-12 מטר עבור נחל שרונה למעט במקומות שמסומן אחרת בתשריט הניקוז.

נדרשת הסדרת מערכת הניקוז הפנימיות בהתאם לנספח ניהול מי נגר לתכנית זו ותכנית האב לניקוז.

חובת הקמת מתקני וויסות ושיכוך אנרגיה במוצאי הניקוז לשטח. ופיזור הנגר בין מספר מוצאי הניקוז.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעתה, הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

שטחים ציבוריים פתוחים :

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



	<p>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 קשיחים.</p> <p>רחבות פתוחות :</p> <p>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.</p> <p>מגרשי חנייה :</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות.</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .</p>
--	--

6.12	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>במבנים המסומנים להריסה, ביצוע ההריסה יקבע כתנאי למתן היתרי בניה ו/או מימוש התוכנית באותו מגרש.</p>



6.13	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, ואינו מסומן להריסה, אין לראותו כחורג מהוראות תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו, עפ"י קו המתאר הקיים של המבנה.</p> <p>ב. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור מכוח תכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית.</p> <p>קרקעות בבעלות המדינה יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שאלו לא יוחזרו על ידי רמ"י,</p> <p>ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר הכוונה להפקיע לפחות 90 יום לפני מועדתחילת הליכי ההפקעה.</p>



6.15	חלוקה ו/או רישום
	<p>חלוקה למגרשים ביעוד מגורים בישוב כפרי ו/או מגורים א' תבוצע בהליך תשריט חלוקה בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגרשי מגורים מוצעים	תחילה יבוצעו המגרשים בלב הישוב. לאחריהם

<p>יבוצעו המגרשים הצפוניים על פי קצב הקליטה בישוב.</p> <p>עד מימוש יעודי הקרקע המוצעים, יותר עיבוד חקלאי בשטח המוצע להרחבה למגורים.</p> <p>תנאי להיתרי בניה למגרשי המגורים הצפוניים, מעבר ל 30 המגרשים הצפוניים הראשונים, הינו סלילת דרך 5 לצורך הפחתת עומס תנועה על דרך 4.</p>		
<p>תחילה יבוצעו דרכים 11 ו-12 ובשלב לאחר מכן שאר ההרחבה על פי צרכי הישוב.</p> <p>תנאי לאכלוס מעבר לכך, הינו פיתוח השטח הציבורי סביב לבריכות המים הנמצאות ביעוד מתקנים הנדסיים.</p> <p>בשלב פיתוח המגרשים על דרך 6, חובה לפתח לפחות שליש מיחידות הבניה הרוויה במגרש 190.</p> <p>ובשלב פיתוח דרך 14, חובה לפתח לפחות עד 8 יח' ממגרש 190.</p>	המגרשים הצפוניים	2
<p>תשתיות מפותחות/קיימות התומכות בהתאמה לאכלוס המוצע: חשמל, ניקוז, ביוב ומים, תחבורה, פסולת ומבני חינוך.</p>	תנאי לאכלוס מגרשי מגורים חדשים	3

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית, 10 שנים מאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48