

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0984658

קיבוץ דליה - שינויים בתכנון המאושר בישוב

צפון

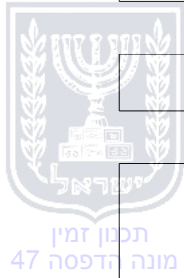
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005145094/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר המפורטת של קיבוץ דליה, ג/17903, אשר אושרה בשנת 2015, קובעת מתחמי מגורים. עם השלמת התכנון המפורט באזורי המגורים, מבקש הקיבוץ לערוך מספר שינויים בתב"ע המאושרת, במסגרת תב"ע בסמכות מקומית:

1. איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב.
 2. הארכת והרחבת דרכים, בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק התו"ב.
 3. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 62א(א)(3) לחוק התו"ב.
 4. שינוי קווי בנין בייעוד מגורים על פי המסומן בתשריט במקום 3 מ' קו בנין קדמי, אחורי וצידי, בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
 5. שינוי הוראות בינוי: שינוי בתכנית הקרקע בחלק ממגרשי מגורים א' מ-40% ל-55%, בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.
 6. שינוי גודל מגרש מינימלי:
- בייעוד מבני ציבור: מ-700 מ"ר ל-300 מ"ר,
 בייעוד תעסוקה: מ-1,000 מ"ר ל-300 מ"ר,
 בייעוד מבני משק: מ-2,000 מ"ר ל-500 מ"ר,
 בייעוד תעשייה: מ-2,000 מ"ר ל-500 מ"ר,
 בייעוד שצ"פ: מ-300 מ"ר ל-20 מ"ר,
 בייעוד שפ"פ: מ-300 מ"ר ל-70 מ"ר,
 בייעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור: מ-400 מ"ר ל-140 מ"ר,
 בייעוד אירוח כפרי: מ-750 מ"ר ל-500 מ"ר,
 בייעוד ספורט ונופש: מ-2,000 מ"ר ל-500 מ"ר,
 בהתאם לסעיף 62א(א)(7) לחוק התו"ב.
7. תוספת זכויות בניה בייעוד מגורים: תוספת של 6,208 מ"ר (מתוך 9,741 מ"ר תוספת המותרת לפי סעיף זה), כמפורט בנספח מס' 1, בהתאם לסעיף 62א(א)(17) לחוק התו"ב.
 8. תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות בניה: תוספת של 30 יח"ד. סה"כ בתכנית זו 430 יח"ד, כמפורט בנספח מס' 2, בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התו"ב.
 9. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים: שינוי גובה מרבי המותר בייעוד תעשייה מ-12 מ' ל-14 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
 10. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בייעוד מגורים א' מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה, בהתאם לסעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב.
 11. התרת מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות אחזקה ופיתוח בייעודי קרקע בהם עוברים קווי "מקורות", בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

קיבוץ דליה - שינויים בתכנון המאושר בישוב

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

254-0984658

מספר התכנית

917.310 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

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) א62 (1), א62 (א) א62 (17), א62 (א) א62 (19), א62 (א) א62 (2),
א62 (א) א62 (3), א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (5), א62 (א) א62 (6),
א62 (א) א62 (7), א62 (א) א62 (8)

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

יזרעאלים

קואורדינאטה X

207211

קואורדינאטה Y

721809

כל קיבוץ דליה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: דליה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דליה			

שכונה כל קיבוץ דליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12351	מוסדר	חלק	2-6, 16, 18-19	7-11, 13-14, 20
12352	מוסדר	חלק	14-15	9, 11-13, 16, 18, 20
12353	מוסדר	חלק		2, 4-7, 10-12, 15
12354	מוסדר	חלק		3, 8
12361	מוסדר	חלק		3, 5, 9-10
12383	מוסדר	חלק		14, 20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/19</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19. הוראות תכנית תמא/19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758		11/02/1988
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 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/17903</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/17903 ממשיכות לחול.	7087	7784		04/08/2015

הערה לטבלה:

אין האמור בתכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התכנית מכוח תכניות מאושרות שקדמו לתכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע 1	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		75	12/01/2023	אבי דרורי	13: 30 16/10/2023	פרשה טכנית למים וביוב	לא
בינוי	רקע		1	27/06/2021	רודי ברגר	13: 41 16/10/2023	נספח 1 - תוספת זכויות למגורים	לא
בינוי	רקע		1	11/07/2022	רודי ברגר	13: 41 16/10/2023	נספח 2 - יח"ד וזכויות בניה במתחמים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		1	27/07/2022	רודי ברגר	13: 43 16/10/2023	נספח יחידות דיור לפי תמ"א 35	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		1	25/07/2024	רודי ברגר	11: 46 22/08/2024	טבלת מספר יחידות דיור בתאי שטח למגורים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1250	1	12/03/2023	אבי דרורי	13: 32 16/10/2023	נספח מים וביוב	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	19/02/2024	צבי נוה	16: 01 25/02/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	05/04/2022	רודי ברגר	10: 29 05/04/2022	תשריט מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		המועצה האזורית מגידו	רמת השופט			04-9598454	04-9598400	handasa@megido.org.il
	פרטי	(2)		קיבוץ דליה	דליה			04-9897345		plancomt@kdalia.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חבל מגידו.

(2) כתובת: קיבוץ דליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ דליה	דליה (1)			04-9897345		plancomt@kdalia.org.il

(1) כתובת: קיבוץ דליה.

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	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה (1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי דרורי	5288273	פלגי מים בע"מ	מגידו	(2)		04-6678433	04-9893502	AviD@palgey-maim.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi-naveh.com
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	Ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 7963.

(2) כתובת: מתחם מוא"ז מגידו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

שינויים בתכנית המאושרת של הישוב, עקב תכנון מפורט של אזורי המגורים בקיבוץ דליה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב.

2. הארכת והרחבת דרכים, בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק התו"ב.

3. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 62א(א)(3) לחוק התו"ב.

4. שינוי קווי בנין בייעוד מגורים א' על פי המסומן בתשריט במקום 3 מ' קו בנין קדמי, אחורי וצידי, בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

5. שינוי הוראות בינוי: שינוי בתכנית הקרקע בחלק ממגרשי מגורים א' מ-40% ל-55%, בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.

6. שינוי גודל שטח מגרש מינימלי שמותר להקים עליו בנין :

בייעוד מבני ציבור : מ-700 מ"ר ל-300 מ"ר,

בייעוד תעסוקה : מ-1,000 מ"ר ל-300 מ"ר,

בייעוד מבני משק : מ-2,000 מ"ר ל-500 מ"ר,

בייעוד תעשייה : מ-2,000 מ"ר ל-500 מ"ר,

בייעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור : מ-400 מ"ר ל-140 מ"ר,

בייעוד אירוח כפרי : מ-750 מ"ר ל-500 מ"ר,

בייעוד ספורט ונופש : מ-2,000 מ"ר ל-500 מ"ר,

בהתאם לסעיף 62א(א)(7) לחוק התו"ב.

7. תוספת זכויות בניה בייעוד מגורים : תוספת של 6,208 מ"ר (מתוך 9,741 מ"ר תוספת המותרת לפי סעיף זה), כמפורט בנספח מס' 1, בהתאם לסעיף 62א(א)(17) לחוק התו"ב.

8. תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות בניה : תוספת של 30 יח"ד. סה"כ בתכנית זו 430 יח"ד, כמפורט בנספח מס' 2, בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התו"ב.

9. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים : שינוי גובה מרבי המותר בייעוד תעשייה מ-12 מ' ל-14 מ', בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

10. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בייעוד מגורים א' מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב.

11. התרת מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות אחזקה ופיתוח בייעודי קרקע בהם עוברים קווי "מקורות", בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 10A, 10B, 104A, 104B, 104C, 104D, 105A, 105B, 105C, 108A, 108B, 108C, 109A, 109B, 11A, 11B, 110A, 110B, 110C, 111A, 111B, 112A, 112B, 112C, 113A, 113B, 116A, 12A, 12B, 125A, 125B, 126A, 126B, 126C, 127A, 127B, 127C, 128A, 128B, 128C, 129A, 129B, 129C, 13A, 13B, 130A, 130B, 131A, 131B, 131C, 132A, 132B, 132C, 133A, 133B, 134A, 134B, 134C, 135A, 135B, 135C, 136A, 136B, 136C, 137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 14A, 14B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 143A, 143B, 144A, 144B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 15A, 15B, 152A, 152B, 153A, 153B, 154A, 154B, 155A, 155B, 16A, 16B, 17A, 17B, 172A, 172B, 173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 176A, 176B, 177A, 177B, 18A, 18B, 180 - 185, 19A, 19B, 2, 20, 21, 22A, 22B, 23 - 25, 26A, 26B, 27A, 27B, 28A, 28B, 29, 3A, 3B, 30 - 32, 37A, 37B, 38A, 38B, 39A, 39B, 4A, 4B, 40A, 40B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44A, 44B, 45A, 45B, 46A, 46B, 5, 501, 502, 51A, 51B, 51C, 51D, 52A, 52B, 52C, 53A, 53B, 53C, 56A, 56B, 57A, 57B, 58A, 58B, 59A, 59B, 6, 60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B, 67A, 67B, 68A, 68B, 69A, 69B, 7, 70A, 70B, 71A, 71B, 72A, 72B, 73, 74, 75A, 75B, 76A, 76B, 77A, 77B, 78A, 78B, 8A, 8B, 800 - 899, 9, 900 - 973
תעסוקה	220
תעשיה	204 - 201, 1208 - 1205
מתקנים הנדסיים	228 - 225
מבני משק	244 - 242
מבנים ומוסדות ציבור	218, 216 - 205, 1219
אירוח כפרי	233 - 230
קרקע חקלאית	402 - 399
שטח ציבורי פתוח	487, 484 - 481, 460, 458, 457, 455 - 449, 443 - 440, 438, 432 - 428, 422 - 403, 386, 531 - 524, 522 - 507, 500 -
שטח פרטי פתוח	459, 456, 387, 385 - 378, 376 - 370
ספורט ונופש	238 - 235
דרך מאושרת	297 - 290, 219
דרך מוצעת	344 - 342, 340, 338, 337, 319, 318, 316, 313, 311, 310, 307, 305 - 298, 1302, 1301, 573, 470, 347
דרך משולבת	322 - 320
שביל	463, 462, 427, 341, 335, 334, 332 - 329, 327 - 324, 317, 309, 308, 306, 283, 281, 571 - 569, 566, 565, 561 - 540, 537 - 532, 523, 479, 478, 474, 473, 469, 467, 465, 578 - 575
חניון	339, 336, 328, 323, 315, 314, 312, 289, 288, 282, 280 - 250
בית קברות	240

יעוד	תאי שטח
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	224 - 221 ,1226 ,1225

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	294
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	344 ,342
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	322 - 320
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	314 ,266 ,265
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	134A, 134B, 136A, 136B, 136C, 139B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 146A, 147A, 147B, 173A, 173B, 174A, 174B, 800 - 817, 822 - 839, 864, 865, 878
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	227
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	570 ,523 ,427 ,341 ,283
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	528 ,527 ,522 ,429 ,421 - 417
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	290
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	216 ,211 ,207 ,206
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה	220
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1226
בלוק מבנה לשימור	תעשייה	1205
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	227
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	296 ,295
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	969 ,928 ,909
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	422 ,411 ,407 ,405 ,386
גבול מתחם	דרך מאושרת	296 - 294 ,290
גבול מתחם	דרך משולבת	322 ,321
גבול מתחם	חניון	265

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מגורים א'	10A, 10B, 104A, 104B, 104C, 1, 104D, 105A, 105B, 105C, 108A, 108B, 108C, 109A, 109B, 11A, 11B, 110A, 110B, 110C, 111A, 111B, 112A, 112B, 112C, 113A, 113B, 116A, 12A, 12B, 125A, 125B, 126A, 126B, 126C, 127A, 127B, 127C, 128A, 128B, 128C, 129A, 129B, 129C, 13A, 13B, 130A, 130B, 131A, 131B, 131C, 132A, 132B, 132C, 133A, 133B, 134A, 134B, 134C, 135A, 135B, 135C, 136A, 136B, 136C, 137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 14A, 14B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 143A, 143B, 144A, 144B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 15A, 15B, 152A, 152B, 153A, 153B, 154A, 154B, 155A, 155B, 16A, 16B, 17A, 17B, 172A, 172B, 173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 176A, 176B, 177A, 177B, 18A, 18B, 180 - 185, 19A, 19B, 2, 20, 21, 22A, 22B, 23 - 25, 26A, 26B, 27A, 27B, 28A, 28B, 29, 3A, 3B, 30 - 32, 37A, 37B, 38A, 38B, 39A, 39B, 4A, 4B, 40A, 40B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44A, 44B, 45A, 45B, 46A, 46B, 5, 501, 502, 51A, 51B, 51C, 51D, 52A, 52B, 52C, 53A, 53B, 53C, 56A, 56B, 57A, 57B, 58A, 58B, 59A, 59B, 6, 60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B, 67A, 67B, 68A, 68B, 69A, 69B, 7, 70A, 70B, 71A, 71B, 72A, 72B, 73, 74, 75A, 75B, 76A, 76B, 77A, 77B, 78A, 78B, 8A, 8B, 800 - 899, 9, 900 - 973

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שביל	281, 283, 309, 317, 325, 326, 329 - 332, 334, 335, 427, 462, 463, 465, 467, 473, 474, 478, 479, 523, 532 - 540, 537 - 540, 557, 559, 560, 565, 566, 569 - 571, 575, 576
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	405, 407 - 411, 413 - 420, 422, 428 - 432, 440 - 443, 449, 451, 452, 458, 481 - 487, 500 - 507, 508, 510 - 512, 524 - 530
דרך / מסילה לביטול	אירוח כפרי	231 - 233
דרך / מסילה לביטול	בית קברות	240
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	320
דרך / מסילה לביטול	חניון	250, 253, 254, 256, 257, 260 - 262, 264, 273, 276 - 279, 289, 314
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	244
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	206, 207, 212, 218
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	501
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	227
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	237, 238
דרך / מסילה לביטול	שביל	308, 327, 332, 335
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	370, 371, 373, 375, 376, 380
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	403, 417, 420, 421, 449, 453, 460, 481, 484, 488, 509, 528, 531
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	220
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1226, 222, 223
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	1205
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	501, 502, 26A
הנחיות מיוחדות	תעשיה	201
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	211
חניה	שטח פרטי פתוח	379
חניה	שטח ציבורי פתוח	442, 511
להריסה	דרך מאושרת	290, 292
להריסה	דרך מוצעת	338
להריסה	חניון	257, 265, 271
להריסה	מבני משק	242
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	205
להריסה	מגורים א'	104B, 104C, 105A, 105B, 105C, 109A, 133A, 135C, 140A, 145A, 145B, 15A, 16B, 174A, 185, 22A, 22B, 27B, 4A, 501, 67A, 68A, 69A, 71A, 74, 76B, 77B, 78B, 819 - 822, 825, 826
להריסה	מתקנים הנדסיים	227

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שביל	283, 308, 326, 331, 335, 467, 479, 536, 549, 552
להריסה	שטח פרטי פתוח	379, 459
להריסה	שטח ציבורי פתוח	418, 428, 429, 438, 482, 483, 488, 492, 512, 521, 528
להריסה	תעשייה	1206, 1207
ציר	דרך מאושרת	290
ציר נחל	דרך מאושרת	290
ציר נחל	מבני משק	244
ציר נחל	ספורט ונופש	236
ציר נחל	קרקע חקלאית	400
ציר נחל	שטח פרטי פתוח	384
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	455
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	290, 295, 296
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	470
קו חשמל מתח גבוה	מבני משק	244
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	909, 933, 937, 938, 955, 956, 960
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	400
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	386, 405, 422, 455
קו חשמל מתח גבוה	תעשייה	201
קו חשמל מתח עליון ת"ק	דרך מאושרת	295, 296
קו חשמל מתח עליון ת"ק	שטח ציבורי פתוח	386, 405, 407, 411, 422
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	219, 290 - 292, 295, 296
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	299, 470
קו מים 4" ומעלה	דרך משולבת	320, 321
קו מים 4" ומעלה	חניון	267, 339
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	244
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	501, 501 - 865, 863, 61B, 62B, 63B, 936, 935, 909, 907, 869 - 867, 973, 972, 970, 960 - 958
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	227
קו מים 4" ומעלה	ספורט ונופש	237
קו מים 4" ומעלה	שביל	324, 324, 473, 474, 543
קו מים 4" ומעלה	שטח פרטי פתוח	387
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	386, 386 - 404, 406, 412, 417, 419, 421, 450, 460, 498
תחום השפעה	אירוח כפרי	230 - 233
תחום השפעה	בית קברות	240
תחום השפעה	דרך מאושרת	219, 290 - 294, 297
תחום השפעה	דרך מוצעת	1301, 1302 - 298, 305, 307, 310, 311, 313, 316, 318, 319, 337, 338, 340, 342 - 344, 347, 573
תחום השפעה	דרך משולבת	320 - 322

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	חניון	250 - 280, 282, 288, 289, 312, 314, 315, 323, 328, 336, 339
תחום השפעה	מבני משק	242 - 244
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	1219, 205 - 216, 218



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מגורים א'	10A, 10B, 104A, 104B, 104C, 1, 104D, 105A, 105B, 105C, 108A, 108B, 108C, 109A, 109B, 11A, 11B, 110A, 110B, 110C, 111A, 111B, 112A, 112B, 112C, 113A, 113B, 116A, 12A, 12B, 125A, 125B, 126A, 126B, 126C, 127A, 127B, 127C, 128A, 128B, 128C, 129A, 129B, 129C, 13A, 13B, 130A, 130B, 131A, 131B, 131C, 132A, 132B, 132C, 133A, 133B, 134A, 134B, 134C, 135A, 135B, 135C, 136A, 136B, 136C, 137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 14A, 14B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 143A, 143B, 144A, 144B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 15A, 15B, 152A, 152B, 153A, 153B, 154A, 154B, 155A, 155B, 16A, 16B, 17A, 17B, 172A, 172B, 173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 176A, 176B, 177A, 177B, 18A, 18B, 180 - 185, 19A, 19B, 2, 20, 21, 22A, 22B, 23 - 25, 26A, 26B, 27A, 27B, 28A, 28B, 29, 3A, 3B, 30 - 32, 37A, 37B, 38A, 38B, 39A, 39B, 4A, 4B, 40A, 40B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44A, 44B, 45A, 45B, 46A, 46B, 5, 501, 502, 51A, 51B, 51C, 51D, 52A, 52B, 52C, 53A, 53B, 53C, 56A, 56B, 57A, 57B, 58A, 58B, 59A, 59B, 6, 60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B, 67A, 67B, 68A, 68B, 69A, 69B, 7, 70A, 70B, 71A, 71B, 72A, 72B, 73, 74, 75A, 75B, 76A, 76B, 77A, 77B, 78A, 78B, 8A, 8B, 800 - 816, 825 - 845, 872 - 878, 881 - 887, 9, 900 - 905
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	228 - 225

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	ספורט ונופש	238 - 235
תחום השפעה	קרקע חקלאית	402 - 399
תחום השפעה	שביל	324, 317, 309, 308, 306, 283, 281 - 329, 327 - 332, 334, 335, 341, 427, 462, 463, 465, 467, 469, 473, 474, 478, 479, 523, 532 - 537, 540 - 561, 565, 566, 569, 571 - 575, 578
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	370 - 376, 378 - 385, 387, 456, 459
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	403, 416 - 421, 428 - 432, 438, 440 - 443 - 451, 449, 455 - 458, 457, 460, 481 - 484, 487 - 500, 507 - 522, 524 - 531
תחום השפעה	תעסוקה	220
תחום השפעה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1225, 1226 - 221, 224
תחום השפעה	תעשייה	1205 - 1208, 204

3.2 טבלת שטחים

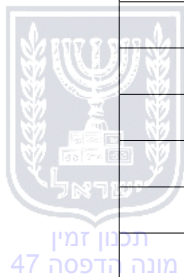
מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לשימור קרקע, מים, חי וצומח משולב בחקלאות לפי ג/12635	325	0.04
אירוח כפרי	10,540	1.15
בית קברות	4,500	0.49
דרך מאושרת	145,765	15.89
דרך משולבת	9,800	1.07
חניון	28,270	3.08
מבני משק	70,040	7.64
מבנים ומוסדות ציבור	32,740	3.57
מגורים א'	209,900	22.88
מתקנים הנדסיים	34,200	3.73
ספורט ונופש	29,110	3.17
קרקע חקלאית	97,310	10.61
שביל	15,830	1.73
שטח פרטי פתוח	63,300	6.90
שטח ציבורי פתוח	45,930	5.01
תעסוקה	9,470	1.03
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	10,650	1.16
תעשייה	99,630	10.86
סה"כ	917,310	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	10,540.39	1.15

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	4,500.06	0.49
דרך מאושרת	137,944.94	15.04
דרך מוצעת	14,015.01	1.53
דרך משולבת	9,966.51	1.09
חניון	28,469.21	3.10
מבני משק	70,040.1	7.64
מבנים ומוסדות ציבור	32,740.3	3.57
מגורים א'	171,792.17	18.73
מתקנים הנדסיים	34,202.54	3.73
ספורט ונופש	29,111.09	3.17
קרקע חקלאית	96,250.76	10.49
שביל	27,712.97	3.02
שטח פרטי פתוח	37,063.09	4.04
שטח ציבורי פתוח	93,210.76	10.16
תעסוקה	9,470.27	1.03
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	10,650.14	1.16
תעשייה	99,630	10.86
סה"כ	917,310.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

- תאי שטח המיועדים למגורים חד-משפחתיים: 1, 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5 - 7, 8A, 8B, 9, 10A, 10B, 11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 15A, 15B, 16A, 18A, 18B, 19A, 19B, 20, 22A, 22B, 23 - 25, 26B, 27A, 27B, 28A, 28B, 29 - 32, 37A, 37B, 38A, 38B, 39A, 39B, 40A, 40B, 41A, 41B, 43A, 43B, 44A, 44B, 45A, 45B, 46A, 46B, 51C, 51D, 52A, 52B, 52C, 56A, 56B, 57A, 57B, 58B, 59A, 59B, 60A, 60B, 61A, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B, 67A, 67B, 68A, 68B, 69A, 69B, 70A, 70B, 71A, 71B, 72A, 72B, 75A, 75B, 76A, 76B, 77A, 77B, 78A, 78B, 104A, 104C, 105A, 105B, 105C, 109A, 109B, 112B, 113B, 116A, 125A, 125B, 126A, 126B, 126C, 127A, 127B, 127C, 128A, 128B, 128C, 129A, 129B, 129C, 130A, 130B, 131A, 131B, 131C, 132A, 132B, 132C, 133A, 133B, 134A, 134B, 134C, 135A, 135B, 135C, 136A, 136B, 136C, 137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 143A, 143B, 144A, 144B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 152A, 152B, 153A, 153B, 154A, 154B, 155A, 155B, 156A, 156B, 173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 176A, 176B, 180-185, 800-973.

- תאי שטח המיועדים למגורים דו-משפחתיים: 14A, 14B, 16B, 17A, 17B, 21, 43A, 42B, 51A, 51B, 53A, 53B, 53C, 58A, 61B, 73, 74, 104B, 104D, 108A, 108B, 108C, 110A, 110B, 110C, 111A, 111B, 112A, 112C, 113A.

- תאי שטח המיועדים למגורים רב משפחתיים בהם תותר הקמת יחידות דיור עד 55 מ"ר כל אחת: 501, 502.

- תא שטח המיועד למגורים חד-משפחתי בו תותר הקמת יחידת דיור עד 55 מ"ר: 26A.

אזור המיועד למגורים, חד, דו או רב משפחתיים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.

במגרשים דו-משפחתיים וחד-משפחתיים מלבד תא שטח 26A, יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השטח לפעילות המקצועית בתוך יחידת המגורים יהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י טבלת הזכויות וההגבלות, ובתנאי הבטחת מקומות חניה בהתאם לשימוש. יתאפשר קו בנין צידי 0 למבנים צמודים בשני מגרשים שכנים

תאי שטח 501, 502, 26A - יח"ד קטנות:

אזור המיועד ליח"ד קטנות ששטחן אינו עולה על 55 מ"ר כל אחת.

לא יתאפשר שיוך דירות.

המתווה האדריכלי ע"פ הקיים באזור מגורים זה.

4.1

מגורים א'

- מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות אחזקה ופיתוח.

4.1.2

הוראות

א

אדריכלות

תאי שטח 181-185, 973-840 :

תוכנית בינוי ופיתוח ועיצוב ארכיטקטוני :

היתרי בניה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. תוכנית זו תכלול את הפרטים : מפלסי פיתוח עקרוניים, מיקום חניות והכניסה אליהן, ניקוז המגרש, גובה גדרות וקירות תומכים, מיקום מיכלי אשפה, ריהוט גנני, דודים וקולטי שמש, אנטנות.

עיצוב אדריכלי :

חומרי הבניה יהיו באיכות טובה, בעלי קיום ארוך טווח ובעיצוב ארכיטקטוני מגובש. יותר להקים פרגולה מעץ, מתכת, בטון ו/או כל חומר אחר, נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי.

הפרגולה תהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים.

קו הבניין הקדמי, המינימאלי לפרגולות בלבד יהיה 1.5 מטר מגבול המגרש באורך שלא יעלה על 6 מטר בחזית אחת ובאורך שלא יעלה על 4 מטר בכל אחת מהחזיתות במצב של פרגולה בפינת המגרש. תותר הקמת פרגולה בקווי בניין אחורי ו/או צידי 0 מטר. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה. אין לאשר קירוי של פרגולה או סגירה של פרגולה בקירות מחוץ לקווי הבניין.

יותר לקרות את שטח יציאת השירות בכל מגרש בצד אחורי או צידי של המגרש עד מרווח של 1.5 מטר מגבול המגרש. אורך החריגה בקו הבניין לשם קירוי שטח יציאת השרות ע"פ תכנית זו לא יעלה על 3 מטר לכל המגרש. גובה קירוי שטח יציאת השירות לא יעלה על 2.5 מטר.

פיתוח המגרש :

בבקשה להיתר בניה, יוצג פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100, בתכנית פיתוח המגרש ייקבעו מפלסי המגרשים. שינויים במפלסי המגרשים למגורים לגובה של יותר מ- 0.5 מ' יחסית לפני המפלס הקובע בתכנית הבינוי, יתאפשרו בהתאם לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. קירות, גדרות ומעקות בגבולות המגרשים יותרו בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאם לסעיף א' לעיל.

גגות :

תתאפשר בניית גגות שטוחים, משופעים ו/או משופעים בחלקם, קירוי גג משופע יהיה מרעף צבעוני.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי- 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) או כחלק אינטגרלי מן המבנה. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

גבולות המגרשים וגדרות :

כללי : בחזית המגרש הפונה לכביש ו/ או לשצ"פ ו/ או למעבר ציבורי יהיה קיר בנוי שגובהו לא

4.1

מגורים א'

יעלה על 60 ס"מ. במידה ויידרש, תותר גדר מתכת ע"ג הקיר, שגובהה לא יעלה על 1.10 מטר ו/או הגבהת הגדר ע"י צמחיה. קירות בנויים גבוהים יותר יהיו לתימוך בלבד.

ע"ג קירות בנויים שאינם בחזית המגרש תותר גם הקמת גדר רשת שגובהה לא יעלה על 110 ס"מ. הקיר ייבנה עפ"י הנחיות המפורטות לעיל:

1. הקירות ייבנו עם ציפוי אבן טבעית ו/או אבן לבנה.
2. בין מגרשים שכנים ההפרדה תהיינה באמצעות צמחיה. במידה ותותקן גדר מתכת יהיה גובהה המינימלי 1.10 מ' ולא יותר מ- 1.5 מ'.
3. יותר קיר בנוי גבוה יותר למטרות תימוך המגרשים או הכבישים.
4. אפשר שגבולות בין מגרשים יהיו מסלעות.
5. מתקני שירות (פילרים, שעוני מים, פינות אשפה) יהיו מוסתרים בקירות החזית.

מתקני אשפה:

מתקני אשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיכלי דלק וארובות:

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מיכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר.

מתקני חצר:

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים:

- משטחים ורחבות- יותר להקים מהחומרים: אבן משתלבת, בטון, טוף, דומיהם ואחרים - לפי בחירה.
- המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו: בריכת נוי ריהוט גנני, פסלים.
- המתקנים יהיו במרחק של לפחות 1 מטר מגבול המגרש.
- המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה ממתכת, אבן או עץ נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

ב

אדריכלות

תאי שטח - 1, 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5 - 7, 8A, 8B, 9, 10A, 10B, 11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 14A, 14B, 15A, 15B, 16A, 16B, 17A, 17B, 18A, 18B, 19A, 19B, 20, 21, 22A, 22B, 23 - 25, 26B, 27A, 27B, 28A, 28B, 29 - 32, 37A, 37B, 38A, 38B, 39A, 39B, 40A, 40B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44A, 44B, 45A, 45B, 46A, 46B, 51A, 51B, 51C, 51D, 52A, 52B, 52C, 53A, 53B, 53C, 56A, 56B, 57A, 57B, 58A, 58B, 59A, 59B, 60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B, 67A, 67B, 68A, 68B, 69A, 69B, 70A, 70B, 71A, 71B, 72A, 72B, 73, 74, 75A, 75B, 76A, 76B, 77A, 77B, 78A, 78B, 104A, 104B, 104C, 104D, 105A, 105B, 105C, 108A, 108B, 108C, 109A, 109B, 110A, 110B, 110C, 111A, 111B, 112A, 112B, 112C, 113A, 113B, 116A, 125A, 125B, 126A, 126B, 126C, 127A, 127B, 127C, 128A, 128B, 128C, 129A, 129B, 129C, 130A, 130B, 131A, 131B, 131C, 132A, 132B, 132C, 133A, 133B, 134A, 134B, 134C, 135A, 135B, 135C, 136A, 136B, 136C, 137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 143A, 143B, 144A, 144B,

4.1

מגורים א'

145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 152A, 152B, 153A, 153B, 154A, 154B, 155A, 155B, 156A, 156B, 173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 176A, 176B, 177A, 177B, 180, 800 - 839 :

הוראות אדריכליות :

בעת הגשת תשריטי חלוקה בסמכות ועדה מקומית לתו"ב תדרש הכנה של תכנית בינוי הכוללת ; גבולות מגרשים, קווי בנין, שבילים, דרכי גישה, שטחים פתוחים וחניות (אפשר שחניות תהיינה בתחום המגרש או חניות פריפריליות בצידי דרכים ובמגרשי חניה).

בסמכות מהנדס הועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי. מונה הדפסה 47

המבנים יבנו מחומרים איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך.

מחסנים :

עבור כל יח"ד, למעט יח"ד קטנות, יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי ואחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. לא יותרו פתחים לכיוון שכנים בקו בנין 0. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים וגמר דומים לבית המגורים או לחילופין מחסן יביל.

מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י נוהלי והנחיות הרשות המקומית.

מיכלי דלק וארובות : מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

דודי שמש :

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו : מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים :

- * המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.
- * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-1 מטר מגבול המגרש.
- * המתקנים יהיו ללא גג.
- * תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה ותותר בנייתה בקו בניין צידי אפס מ'.

איכות הסביבה

ג

בחדרי תעסוקה לא יורשה שום שימוש היוצר רעש ו/או זיהום ו/או נזקים לסביבה מכל בחינה שהיא, אקולוגית או חזותית (כגון איסוף פסולת, ברזל, גרוטאות וכו').

בינוי ו/או פיתוח

ד

א. תכנית הפיתוח של המגרש תהיה חלק מן הבקשה להיתר בניה.

ב. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח הדרושים כגון : קירות תומכים, מסלעות, גדרות, מעקות, מערכות ניקוז עיליות ותת קרקעיות בתחום המגרש וחיבורן למערכות התשתית הקיימות מחוץ למגרש, מדרכות, משטחים, חניות ועוד.

ג. עבודות הפיתוח במגרש יבוצעו אך ורק לאחר סימון גבולות המגרש על ידי מודד מוסמך.

ד. ביצוע עבודות פיתוח וגינון בקו מגרש הגובל עם שצ"פ/שפ"פ יהיה בהתאם לתכנון הכולל של הישוב, ויבוצעו ליאחר מתום שנה אחת מתאריך הכניסה לבית.

4.1

מגורים א'

ה. תכנית המבנה והשטחים המרוצפים סביבו לא תעלה על 65% משטח המגרש, על מנת לאפשר חלחול מי נגר אל תת הקרקע.

ו. מסלעות ייבנו בגושי אבן פראית או אבן "ארגזית", בגודל ובגוון המתאימים לייעודם ולאופי הכללי של המסלעות הקיימות בתחום הישוב. גודל האבן לא יהיה קטן מ- 0.25 מ"ק למסלעות בגובה עד 1.0 מ' ו- 0.5 מ"ק למסלעות מעל 1.0 מ'. מסלעות שייבנו בשיפועים החורגים מיחס של 1:1 ו/או שגובהן יעלה על 1.0 מ', ייבנו רק באישור מהנדס בניין ועפ"י הנחיות של יועץ קרקע. לא תאושר בניית מסלעות מעירוב של סוגי אבן שונים ו/או עירוב של סוגי תימוך שונים, כמו קירות כובד ומסלעות באותה חזית של הקיר.

ז. לא תאושר בניית קירות תמך מבטון גלוי או בגמר טיח. קירות פיתוח יבוצעו רק במקרים בהם הדבר יידרש מתוך דרישות התכנון של בית המגורים ומהתנאים הטופוגרפיים של המגרש.

ה

חניה

תאי שטח - 1, 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5 - 7, 8A, 8B, 9, 10A, 10B, 11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 14A, 14B, 15A, 15B, 16A, 16B, 17A, 17B, 18A, 18B, 19A, 19B, 20, 21, 22A, 22B, 23 - 25, 26B, 27A, 27B, 28A, 28B, 29 - 32, 37A, 37B, 38A, 38B, 39A, 39B, 40A, 40B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44A, 44B, 45A, 45B, 46A, 46B, 51A, 51B, 51C, 51D, 52A, 52B, 52C, 53A, 53B, 53C, 56A, 56B, 57A, 57B, 58A, 58B, 59A, 59B, 60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B, 67A, 67B, 68A, 68B, 69A, 69B, 70A, 70B, 71A, 71B, 72A, 72B, 73, 74, 75A, 75B, 76A, 76B, 77A, 77B, 78A, 78B, 104A, 104B, 104C, 104D, 105A, 105B, 105C, 108A, 108B, 108C, 109A, 109B, 110A, 110B, 110C, 111A, 111B, 112A, 112B, 112C, 113A, 113B, 116A, 125A, 125B, 126A, 126B, 126C, 127A, 127B, 127C, 128A, 128B, 128C, 129A, 129B, 129C, 130A, 130B, 131A, 131B, 131C, 132A, 132B, 132C, 133A, 133B, 134A, 134B, 134C, 135A, 135B, 135C, 136A, 136B, 136C, 137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 143A, 143B, 144A, 144B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 152A, 152B, 153A, 153B, 154A, 154B, 155A, 155B, 156A, 156B, 173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 176A, 176B, 177A, 177B, 180, 800 - 839 :

תתאפשר חניה מרוכזת פריפריאלית, ללא קירוי.

במגרשים שיש אליהם גישה לרכב ממונע תתאפשר חניה בתחום המגרש. מיקום מבנה החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. פרט חניה יצורף לבקשה להיתר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר והוא יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי השירות.

תאי שטח 181-185, 840-973 :

יוקצה מקום חניה בתחום המגרש, מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. פרט חניה יצורף לבקשה להיתר.

מבנה החניה יהיה בקווי בניין קדמי 0 מ' וצידי 0 בהסכמת שכן גובל. ניקוז המבנה יהיה בתחום המגרש.

חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן- חומרים קשיחים או קלים. החניה תעוצב כחלק מעיצוב חזית הרחוב.

שטח החניה יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי השירות. אין לאשר סגירה בקירות של השטח המקורה לחניה.

4.1

מגורים א'

עיצוב אדריכלי

ו

1. לא תורשה בניית קומה מפולשת (בנייה על עמודים ללא קירות ומעטפת).
2. הגמר החיצוני של חזיתות בתי המגורים יהיה טיח חוץ עם צבע או טיח (שליכט) צבעוני. אין מגבלה בטקסטורה של הטיח. לא תתאפשר צביעה מכל סוג בגוונים כהים ו/או זרחניים.
3. גגות הבתים יהיו שטוחים מבטון, משופעים עם רעפים או שילוב של שניהם. אין הגבלה לגבי סוג הרעפים, צורתם וגוניהם. ארגזי רוח ייבנו מבטון משיקולי תחזוקה. מרזבים להורדת מי גשם יהיו מאלומיניום, פח מגולוון צבוע או מפני.וי.סי. הרכקת מי גשם מחזיתות המבנים תבוצע על ידי לוחות "קופינג" משיש, בטון, חרס וכד'.
4. כל מערכות הבניין ומערכות השירות לא יהיו גלויות לעין וישולבו בתכנון האדריכלי של הבית.
5. מתקנים לתליית כביסה ימוקמו בחזית הבית שאינה פונה לציר או לדרך ראשית. המתקנים יוסתרו על ידי מסתור כביסה מתאים, כחלק אינטגרלי מהתכנון האדריכלי.
6. מיכלי דלק מכל סוג לא ימוקמו בחזית הפונה לציר או לדרך ראשית ויהיו חלק מהתכנון הכולל של המגרש. הקמתם מותנית באישור הרשויות הממונות של המדינה ובקבלת היתר בניה במידת הצורך.
7. לא תורשה התקנת מעבים של מזגנים על קירות חיצוניים של הבתים. בבתים חדשים עם גג שטוח יותקנו המעבים על הגג ויוסתרו על ידי מעקה שיהיה גבוה מחלקו העליון של המעבה. בבתים עם גג רעפים יתוכנן מקום מתאים להתקנת המעבים, באופן שלא ייראו לעין מכל חזיתות המבנה. בבתים עם גגות משולבים יש להעדיף התקנת המעבים על הגג השטוח. בבתים בהם נערך שיפוץ בחלק מהמבנה, במידה ולא ניתן למקם את המעבה על הגג, הוא יותקן בגובה שאינו עולה על 50 ס"מ מפני הקרקע, בחזית נסתרת עד כמה שניתן ובמיקום שלא יהווה מטרד לשכנים מכל בחינה שהיא. צנרת מיזוג האוויר לא תהיה גלויה על חזיתות המבנה.
8. דודי שמש ו/או דודי חשמל יותקנו על גג הבית. התקנת דוד שמש על גג שטוח תחויב בתכנון מסתור מתאים משלוש חזיתות המבנה. לא תורשה התקנת דוד מים מכל סוג שהוא ו/או קולט שמש על קירות הבית או בעמידה על גג רעפים.
9. פרגולות, גגונים וסככות עבור קלנועיות/קלאב-קאר הינם חלק מהתכנון הכולל של הבית. החומרים שישמשו לבנייתם יהיו: עץ, מתכת, בטון, אבן, אלומיניום. כיסוי של גגונים יהיה מרעפי בטון או חרס, לוחות דוגמת פלר"מ, שינגלס, זכוכית או פח דמוי רעפים, סנטף ופנל מבודד. לא יורשה כיסוי גגונים ביריעות מסוגים שונים ו/או רשתות פלסטיק ו/או לוחות מפח גלי ("איסכורית").
10. מבני חניות מקורות יהיו מפולשים מכל הצדדים. יורשו מבנים מבניה קלה, רק כחלק מתכנון בית המגורים.
11. לא תורשה הצבת מבנים יבילים מכל סוג שהוא לשימוש תעסוקה.
12. ארובות יהיו חלק מן התכנון הכולל של הבית.
13. לא יינתן היתר להתקנת/הצבת אנטנות ו/או אנטנות סלולריות (גלויות או סמויות) מכל סוג שהוא על גגות הבתים, למעט צלחות לוויין. צלחות לוויין יהיו משותפות ככל האפשר למספר דיירים.
14. לא תורשה הקמת בריכת שחייה פרטית בשטח המגרש.
15. בשטח המגרש לא תורשה הקמת יחידת דיור נפרדת מהמבנה להשכרה.
16. בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יהיה קיר בנוי שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ. במידה ויידרש, תותר גדר מתכת ע"ג הקיר, שגובהה לא יעלה על 1.10 מ' ו/או הגבהה הגדר ע"י צמחיה. קירות בנויים גבוהים יותר יהיו לתימוך בלבד. ע"ג קירות בנויים שאינם בחזית המגרש תותר גם הקמת גדר רשת שגובהה לא יעלה על 1.10 מ'. הקיר ייבנה עפ"י הנחיות המפורטות לעיל:

4.1

מגורים א'

- א. עם ציפוי אבן טבעית ו/או אבן לבנה.
- ב. בין מגרשים שכנים ההפרדה תהיה באמצעות צמחיה. במידה ותותקן גדר מתכת יהיה גובהה המינימלי 1.10 מ' ולא יותר מ- 1.5 מ'.
- ג. יותר קיר בנוי גבוה יותר למטרות תימוך המגרשים או הכבישים.
- ד. אפשר שגבולות בין מגרשים יהיו מסלעות.
17. מתקני שירות (פילרים, שעוני מים, פינות אשפה) יהיו מוסתרים בקירות החזית של המגרש.

ז

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה - הגשת תשריט חלוקה לועדה המקומית.

ח

תשתיות

בכל תאי השטח בייעוד זה: התוויית וביצוע תשתיות - מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תהיה לאורך עורקי תנועה שבילים ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או שטחים ציבוריים, ו/או בגבולות מגרשים, וזאת בהתאם לתשריט חלוקה.

ותור הקמה של מקלטים ואמצעי מיגון.

4.2

תעסוקה

4.2.1

שימושים

משרדים, קליניקות, סדנאות, בתי מלאכה לרבות אחסנה, שירותים טכניים ושירותי רווחה לעובדים. יפותחו שטחים פתוחים, שבילי ודרכי גישה ושירות, מקלטים, חניות ומתקני חצר.

תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית בינוי הכוללת התוויית תשתיות, דרכים וחניות, קירות תומכים וכו'. היתרי בניה ייבחנו לפי תכנית הבינוי.

4.2.2

הוראות

א

אדריכלות

בהתאם לסעיף 4.6.2 א בתכנית ג/17903 המאושרת:

המבנים יבנו מחומרי גמר תואם למבנים אחרים בסביבם ולחילופין בהתאם למסמך ההנחיות הסביבתיות הרלוונטי.

תנאי למתן היתר בניה- תכנית בינוי מנחה ומאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

תכנית הבינוי תציין את המבנים המבוקשים ושימושם.

תכנית הבינוי תכלול: הצבת המבנים, מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות, מערכת איסוף אשפה, פיתוח סביבתי, הכשרת שבילים, דרכי גישה ומקומות חניה.

ב

איכות הסביבה

בהתאם לסעיף 4.6.2 ב בתכנית ג/17903 המאושרת:

השימושים שיתרו יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.

תנאי להיתר בניה - אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

4.3

תעשיה

4.3.1

שימושים

1. בהתאם לסעיף 4.11.1 בתכנית ג/17903 המאושרת:
- אזור המשמש למבני תעשיה ומלאכה, לרבות משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים, תשתיות, מתקנים הנדסיים, דרכים, רחבות, חניות, משטחי הטענה

4.3

תעשיה

ופריקה ומיגון.
 - בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.
 - אסורה כל בניה בתחום קו הבנין מהדרך האזורית בתא שטח מס' 202.
 - תא שטח מס' 204 ישמש כאזור איגום וטיפול בשפכים תעשייתיים לשימוש חוזר בתהליך היצור.
 - בתא שטח מס' 201 יחולו הנחיות מיוחדות לפיהן שטח זה יהווה עתודה להרחבת התעשיה הקיימת בדליה.
 2. בהליך הרישוי תוגש חו"ד של מתכנן מומחה לגבי איטום הקרקע המיועדת לאיגום כימיקלים.

4.3.2

הוראות

א

אדריכלות

בהתאם לסעיף 4.11.2.א בתכנית ג/17903 המאושרת:
 המרחק בין מבני תעשיה ומבני מגורים וציבור יקבע ע"פ סוג ואופי הפעילות המתוכננת ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה המרחק לא יפחת מ-50 מטר למבנים חדשים.

ב

איכות הסביבה

בהתאם לסעיף 4.11.2.ג בתכנית ג/17903 המאושרת:

כללי

לא יותרו פעילויות חדשות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
 בניה חדשה באזור תעשיה תעשה לאחר שדרוג המפעל הקיים וטיפול במטרדים ומפגעים קיימים.
 תחום ההשפעה וטווח סיכון של המפעלים החדשים לא יחרוג מתחומי המגרש/אזור התעשיה.

היתרי בניה

כל בקשה להיתר בניה למבני תעשיה תועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

מטרדים

לא תותר פעילות חדשה עלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.
 במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).
 יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

רעש

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר) (התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.
 באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש מותרים בדיון.

4.3

תעשייה

ג

תנאים בהליך הרישוי

בהתאם לסעיף 4.11.2 ב. בתכנית ג/17903 המאושרת:

תנאי להיתר היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתו"ב והמשרד להגנת הסביבה לתכנית בינוי לאזורים המיועדים לפיתוח.

תכנית הבינוי תערך בהתאם להוראות הנספח הנופי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית ג/17903.

4.4

מתקנים הנדסיים

4.4.1

שימושים

1. בהתאם לסעיף 4.8.1 בתכנית ג/17903 המאושרת:

השטח מיועד להקמת ושימוש במתקנים קיימים- תאי שטח מס' 225, 226 מיועדים להקמת בריכות תפעוליות לאיגום מי נגר עילי וניקוז אזור התעשייה ומתקנים נלווים לבריכות במידת הצורך.

כל שדרוג או בניה חדשה בשטח הנ"ל תעשה רחוק ככל הניתן מתחום ההשפעה של הנחל.

תא שטח מס' 227 מיועד למתקני מים.

תא שטח מס' 228 ישמש לצורך תחנת שאיבה אזורית לביוב.

2. יוגש לחברת "מקורות" דו"ח לגבי אופן איטום הבריכות ומניעת דליפות מהן.

3. תחנות שאיבה לביוב יבוצעו ויבדקו לפי מפרט "מקורות" מספר 1/2016.4.005.

4. מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות אחזקה ופיתוח.

4.4.2

הוראות

א

איכות הסביבה

בהתאם לסעיף 4.8.2 בתכנית ג/17903 המאושרת:

השימושים יחויבו בעמידה בהוראות ותקני איכות הסביבה והבריאות, בכל הנוגע לפליטות לסביבה, ונקיטת אמצעים למניעת זיהום הנחל.

אתר המתקנים ההנדסיים יגודר וישולט בשלטי אזהרה. סביב הגדר תישתל שדרת עצים/שיחים.

מתן היתר בניה / עבודות הקמה- באישור המשרדים: הגנה על הסביבה והבריאות, ורשות הניקוז.

4.5

מבני משק

4.5.1

שימושים

1. בהתאם לסעיף 4.10.1 בתכנית ג/17903 המאושרת:

השטח למבני משק כולל: מבנים ומתקנים נלווים לגידול בע"ח, אורווה כולל פעילות נלווית, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, מחסנים, סככות אחסנה, שירותים טכניים, בתי מלאכה כגון מוסך, מסגריה, חשמליה, נגריה וכי, מבנים ומתקנים הנדסיים, גנרטור, חדרי טרנספורמציה, רמפה לריכוז אשפה, מבנים לגידול צמחים, מערכי אריזה, חדרי קירור, מבנים לשירותים נלווים. אסורה כל בניה בתחום קו הבניה מדרך האזורית.

2. מתקן איסוף פסולות חקלאיות יאטם למניעת לחחול למי תהום.

3. מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות אחזקה ופיתוח.

4.5.2

הוראות

א

איכות הסביבה

בהתאם לסעיף 4.10.2 ג-ט בתכנית ג/17903 המאושרת:

כללי:

לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים,

אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה והגופים המוסמכים לכך.

מבני לולים, רפתות, דירים וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על-מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.

היתרי בניה:

כל בקשה להיתר בניה למבנים חקלאיים צריכה אישור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיסוף חומרים מסוכנים. מונה הדפסה 47 תכנון זמין

בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים- מגורים, דרכים ואחרים.

פסולת חקלאית:

איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינוייה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע ע"י מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בוואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע

היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת- הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א-1981. מונה הדפסה 47 תכנון זמין

חומרים מסוכנים:

אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים ע"פ החוק.

פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א-2001.

מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלוטת ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי- מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

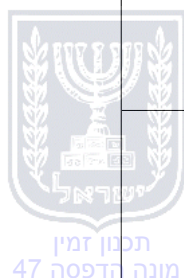
הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

שפכים, תשטיפים וביוב:

כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

מפרכי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.



מבני משק	4.5
החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה כמינימום לאישור ההתחברות. משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תיהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת- זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. איכות אויר : בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרדי הריח. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים. תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב-1962. תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א-1972. תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב-1992. חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י-1949.	
איכות הסביבה ב הוראות למבנים החקלאיים השונים : רפת בקר לבשר ודיר צאן : 1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים נלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים. 2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל. 3. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק. 4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת. 5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אך למספר ימים. 6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים. 7. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים- ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק. 8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הגוף המוסמך לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.	

4.5

מבני משק

לולים:

- יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.
- מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.
- לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
- מי הגשם מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
- יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

בתי צמיחה:

- בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
- עודפים בלבד ממערכת המחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.
- בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם ע"פ משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה.

תשתיות

ג

בהתאם לסעיף 4.10.2 ב. בתכנית ג/17903 המאושרת:
בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז, פינוי אשפה/פסולת.

4.6

מבנים ומוסדות ציבור

4.6.1

שימושים

בהתאם לסעיף 4.5.1 בתכנית ג/17903 המאושרת:

באזור זה יותרו השימושים הבאים:

בנייני מינהל ומשרדים, מוסדות קהילתיים, שירותי קהילה ושירותים אישיים (מרכולית, ביגוד וכו'), מוסדות בריאות ומרפאות, שירותי דת, מוסדות תרבות (מועדונים, ספריה וכו') ואירועים לתושבי המקום ואורחיהם, מוסדות חינוך הכוללים גנונים, גנים, כיתות, סדנאות, מעבדות וכל מבנה שיידרש למערכת החינוך, שטחים פתוחים, שבילים, דרכים, רחבות שרות וחניה, מתקני מיגון (מקלטים וכו'), מגרשי משחקים, גנים ציבוריים וכן העברת תשתיות ומתקני תשתית. יותר שימוש למסחר.

4.6.2

הוראות

א

אדריכלות

בהתאם לסעיף 4.5.2 בתכנית ג/17903 המאושרת:

באזור המיועד לפיתוח ביעוד זה, תוכן תכנית בינוי מנחה- לשיקול ואישור הועדה המקומית לתו"ב.

תכנית הבינוי תציין את המבנים המבוקשים ושימושם.

בתכניות הבינוי ייקבעו חומרי הגמר, שבילים, חניות, יסומנו התשתיות הקוויות, גדרות, קירות תומכים וכו'.

4.6

מבנים ומוסדות ציבור

ב

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להוצאת היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי שתפריד בין השימושים הציבוריים לשימושים הסחירים במגרש, הכוללת התווית תשתיות, דרכים וחניות, קירות תומכים וכו'. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.

4.7

אירוח כפרי

4.7.1

שימושים

בהתאם לסעיף 4.9.1 בתכנית ג/17903 המאושרת:
תותר הקמת מבני אכסון תיירותי ומבני שירות, שירותי מזון והסעדה, קיום כנסים ואירועים, משרד וקבלה בכפוף לתקנים של משרד התיירות, פיתוח השטחים הפתוחים, התווית דרכים שבילים ומקומות חניה, ריהוט גן ומתקני שעשועים.
האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרת פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.

4.7.2

הוראות

א

אדריכלות

בהתאם לסעיף 4.9.2 ב. בתכנית ג/17903 המאושרת:
לפיתוח נוסף על הקיים תידרש הכנת תכנית בינוי מנחה שתציג את הצבת המבנים בשטח, את חומרי הבניה והגמר שיבנו מחומרי גמר תואם למבנים אחרים בסביבם ולחילופין בהתאם למסמך ההנחיות הסביבתיות הרלוונטי, וכן את תכנית פיתוח השטח.

4.8

קרקע חקלאית

4.8.1

שימושים

1. כל פעילות ביעוד קרקע זה תהיה בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ובכפוף להוראות תכנית ג/21904 על שינויה.
2. לא תותר השקיה בקולחים בתחומי הרגישות ההידרולוגית.

4.8.2

הוראות

א

סקר איכות קרקעות

בהתאם לסעיף 4.4.2 בתכנית ג/17903 המאושרת:
אסורה כל בניה בתחום קו הבניין מהדרך האזורית בתא שטח 51 (תא שטח 400 בתכנית זו).
לתא שטח מס' 55 (תא שטח 401 בתכנית זו) יש לערוך סקר קרקע והגשתו למשרד להגנת הסביבה לאישור.
במידה וימצא זיהום בקרקע יידרש הזים לפעול ולנקותו כחלק מהתנאים להיתר בניה.

4.9

שטח ציבורי פתוח

4.9.1

שימושים

- בהתאם לסעיף 4.18.1 בתכנית ג/17903 המאושרת:
בשטח זה תותר העברת תשתיות ניקוז, מים, חשמל, ביוב, גז ותקשורת, התווית שבילים, הצבת ספסלים ומתקני גן ושעשועים לילדים, גינון ונטיעות, הצבת מתקני הצללה ומתקנים הנדסיים.
אפשר שלאזורים המיועדים לפיתוח ביעוד זה תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב.

4.9

שטח ציבורי פתוח

בתחום קו הבנין מהדרך האזורית בתא שטח 107 (תא שטח 455 בתכנית זו) אסורה כל בניה.
- מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות אחזקה ופיתוח.

4.9.2

הוראות

א

בטחון ובטיחות

בהתאם לסעיף 4.18.2 בתכנית ג/17903 המאושרת:
שטחי שצ"פ בגבול התכנית אפשר שישמשו להתקנת מרכיבי בטחון כגון: דרכים, גדרות ותאורה.
התאורה תותקן באופן שיקטין במינימום את התאורה לכיוון השטחים הפתוחים.

4.10

שטח פרטי פתוח

4.10.1

שימושים

- בהתאם לסעיף 4.17.1 בתכנית ג/17903 המאושרת:
בשטח זה תותר העברת תשתיות ניקוז, מים, חשמל, ביוב, גז ותקשורת, התווית שבילים, הצבת ספסלים ומתקני גן ושעשועים לילדים, גינון ונטיעות, הצבת מתקני הצללה ומתקנים הנדסיים, מקלטים ואמצעי מיגון וכן מבנים לשימור.
- מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות אחזקה ופיתוח.

4.10.2

הוראות

א

פיתוח סביבתי

בהתאם לסעיף 4.17.2 בתכנית ג/17903 המאושרת:
פיתוח השטח יעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה.
כל פעולה בשטחים אלו, שעשויה להשפיע על שטחים הנמצאים מחוץ לתחום התכנית תעשה בתיאום עם רט"ג.
שטחי שצ"פ בגבול התכנית אפשר שישמשו להתקנת מרכיבי בטחון כגון: דרכים, גדרות ותאורה.
התאורה תותקן באופן שיקטין במינימום את התאורה לכיוון השטחים הפתוחים.

4.11

ספורט ונופש

4.11.1

שימושים

בהתאם לסעיף 4.12.1 בתכנית ג/17903 המאושרת:
שטח ספורט ונופש ישמש להקמת מתקני ספורט כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה פתוחה או מקורה, בריכת ילדים, מתקני משחק, וכל השירותים והמתקנים הדרושים לקיום פעילות ספורט.
מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות אחזקה ופיתוח.

4.11.2

הוראות

א

אדריכלות

בהתאם לסעיף 4.12.2 א בתכנית ג/17903 המאושרת:
עיצוב המבנים יהיה מחומרים בעלי איכות ועמידות לטווח ארוך.
בבקשה להיתר בניה יצוינו פרטי פיתוח, תשתיות וגינון.

4.12

דרך מאושרת

4.12.1

שימושים

א. בהתאם לסעיף 4.13.1 בתכנית ג/17903 המאושרת:
- השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית.
- כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

4.12	דרך מאושרת
	ב. מתקנים הנדסיים, סככות ציבוריות לאופניים, ביתן שומר. ג. מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות אחזקה ופיתוח.
4.12.2	הוראות
א	תשתיות בהתאם לסעיף 4.13.2 בתכנית ג/17903 המאושרת: אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות.
4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים
	א. בהתאם לסעיף 4.13.1 בתכנית ג/17903 המאושרת: - השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית. - כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. ב. מתקנים הנדסיים, סככות ציבוריות לאופניים, ביתן שומר. ג. מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות אחזקה ופיתוח.
4.13.2	הוראות
א	תשתיות בהתאם לסעיף 4.13.2 בתכנית ג/17903 המאושרת: אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות.
4.14	דרך משולבת
4.14.1	שימושים
	- בהתאם לסעיף 4.14.1 בתכנית ג/17903 המאושרת: רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת. - מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות אחזקה ופיתוח.
4.14.2	הוראות
א	תשתיות בהתאם לסעיף 4.14.2 בתכנית ג/17903 המאושרת: אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך משולבת פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך המשולבת עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות וגינון.
4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	בהתאם לסעיף 4.15.1 בתכנית ג/17903 המאושרת: מיועד לגישה רגלית ורכב חירום.
4.15.2	הוראות
א	תשתיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4.15	שביל
	בהתאם לסעיף 4.15.2 בתכנית ג/17903 המאושרת: אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לשביל פרט לסלילתו ואחזקתו. יותר להניח בתוואי השביל מתקני תשתית לרבות: עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב. בתחום השביל יותר גינון ונטיעות והצבת ספסלי ישיבה וזאת בלבד שרוחבו המנימאלי של ההמעבר בשביל לא יפחת מ-3 מ'.
4.16	חניון
4.16.1	שימושים
	- בהתאם לסעיף 4.16.1 בתכנית ג/17903 המאושרת: מיועד לחניית כלי רכב ויותר בו שילוב גינון ופיתוח. - מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות אחזקה ופיתוח.
4.16.2	הוראות
א	חניה בהתאם לסעיף 4.16.2 בתכנית ג/17903 המאושרת: החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
4.17	בית קברות
4.17.1	שימושים
	בהתאם לסעיף 4.19.1 בתכנית ג/17903 המאושרת: אזור המיועד לקבורה ושירותים נלווים- מחסן, סככת אבלים, מתקנים כמו: תאורה, ברזיה, מיכלי אשפה, גידור, התווית שבילים דרכים וחניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה.
4.17.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי בהתאם לסעיף 4.19.2 בתכנית ג/17903 המאושרת: תנאי להוצאת היתרי בניה הגשת תכנית מפורטת בכפוף להוראות תמ"א 19.
4.18	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.18.1	שימושים
	- בהתאם לסעיף 4.7.1 בתכנית ג/17903 המאושרת: אזור המשלב יזמויות מגוונות ופעילויות בתחום מוסדות ושירותים ציבוריים, כדוגמת: עסקים, משרדים, בתי מלאכה (למלאכות נקיות) וסדנאות עם מבנים ופעילויות בתחום מוסדות ושירותים ציבוריים, כמו: חדר אוכל, שירותי רווחה וסיעוד, בריאות, תרבות וחברה, חינוך משלים ועוד. בשטח זה יותר שימוש למסחר. - תוכן תכנית בינוי שתפריד בין השימושים הציבוריים לשימושים הסחירים במגרש, הכוללת התווית תשתיות, דרכים וחניות, קירות תומכים וכו'.
4.18.2	הוראות
א	אדריכלות בהתאם לסעיף 4.7.2 א בתכנית ג/17903 המאושרת: המבנים יבנו מחומרי גמר תואם למבנים אחרים בסביבם ולחילופין בהתאם למסמך ההנחיות הסביבתיות הרלוונטי.

4.18	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	סביב המבנים יחוייב בשיקום השטח כולל פיתוח סביבתי.
ב	איכות הסביבה בהתאם לסעיף 4.7.2.ב בתכנית ג/17903 המאושרת: תנאי להוצאת היתרי בניה אישור המשרד להגנת הסביבה.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי		
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מזערי							
3	3	3		2	8.5	180	40		(1) 250			(1) 50	(1) 200	380	מתחמים 17,18,19, 20	- 180 800 ,185 973 -		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	1	40		55			5	50	100	מתחם 9	26A		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	69	40		(1) 55			(1) 5	(1) 50	100	מתחם 2	501		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	30	40		(1) 55			(1) 5	(1) 50	100	מתחם 1	502		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	12	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 3	67A, 67B, 68A, 68B, 69A, 69B, 76A, 76B, 77A, 77B, 78A, 78B		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	12	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 3	70A, 70B, 71A, 71B, 72A, 72B, 73, 74, 75A, 75B		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3		2	8.5	15	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 4	60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	18	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 5	56A, 56B, 57A, 57B, 58A, 58B, 59A, 59B, 104A, 104B, 104C, 104D, 105A, 105B, 105C		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	13	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 6	3A, 2, 1 3B, 4A, 4B, 5, 6, 7, 8A, 8B, 9, 116A		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	8	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 7	10A, 10B, 11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B		מגורים א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה (2) 230	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות
3	3	3		2	8.5	21	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 8	28A, 28B, 29 - 32, 51A, 51B, 51C, 51D, 52A, 52B, 52C, 53A, 53B, 53C		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	17	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 9	,21 ,20 22A, 22B, 23, 24, 25, 26B, 27A, 27B, 37A, 37B, 38A, 38B, 39A, 39B		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	13	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 9	40A, 40B, 41A, 41B, 42A, 42B, 44A, 44B, 45A, 45B, 46A, 46B		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	7	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 10	18A, 18B, 19A, 19B, 43A, 43B		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
3		3		2	8.5	3	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 11	15A, 15B, 16A		מגורים א'
3		3		2	8.5	10	55		(3) 207			(2) 27	(2) 180	220	מתחם 11	14A, 14B, 16B, 17A, 17B		מגורים א'
3		3		2	8.5	22	55		(2) 209			(2) 29	(2) 180	220	מתחם 12	108A, 108B, 108C, 110A, 110B, 110C, 111A, 111B, 112A, 112C, 113A		מגורים א'
3		3		2	8.5	4	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 12	109A, 109B, 112B, 113B		מגורים א'
3		3		2	8.5	11	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 13	125A, 125B, 126A, 126B, 126C, 127A, 127B, 127C, 128A, 128B, 128C		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה (2) 230	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מזערי
3	3	3	2	12	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 14	129A, 129B, 129C, 130A, 130B, 131A, 131B, 131C, 132A, 132B, 132C, 133A		מגורים א'
3	3	3	2	12	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 14	133B, 134A, 134B, 134C, 135A, 135B, 135C, 136A, 136B, 136C, 137A, 137B		מגורים א'
3	3	3	2	10	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 15	138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B		מגורים א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מזערי		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	עיקרי
3	3	3		2	8.5	10	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 15	143A, 143B, 144A, 144B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	10	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 16	152A, 152B, 153A, 153B, 154A, 154B, 155A, 155B, 172A, 172B		מגורים א'
3	3	3		2	8.5	10	55		(2) 230			(2) 50	(2) 180	220	מתחם 16	173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 176A, 176B, 177A, 177B		מגורים א'
3	3	3	(5)	2	10		40	40				10%	30%	(4) 300		- 205 ,218 ,216 1219		מבנים ומוסדות ציבור
1	1	1	(5)	3	10		30	42				10%	32%	300		220		תעסוקה
3	3	3	(5)	2	10		(7) 40	(6) 16				4%	12%	140		- 221 ,224 ,1225 1226	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	(5)	2	10		(7) 40	(6) 24				6%	18%	140		- 221 ,224 ,1225 1226	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

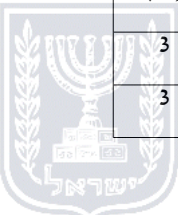


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות	
3	3	3		2 (8)	12 (8)		40	55				50%	5%	500		242 - 244		מבני משק
3 (9)	3 (9)	3 (9)	1	2 (8)	14 (8)		50	90		10%	20%	10%	50%	500		201, 202, 203, 204, 1205, 1206, 1207, 1208		תעשייה
3	3	3	1	2	10		40	70		5%	15%	10%	40%	500		235 - 238		ספורט ונופש
3	3	3		2	8.5	60 (10)	40	40				10%	30%	500		230 - 233		אירוח כפרי
3	3	3		1	4.5				150 (11)				150 (11)	300		370 - 379, 374, 385 - 456, 387, 459		שטח פרטי פתוח
3	3	3		1	4.5				150 (12)				150 (12)	300				שטח ציבורי פתוח
(13)	(13)	(13)		(13)	(13)		(13)		(13)			(13)	(13)	4500		240		בית קברות
3	3	3		2	6				205				205	350		225, 226, 228		מתקנים הנדסיים
3	3	3		2	8				245				245	2000		227		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
3	מתחמים 17,18,19,20	973 - 800, 185 - 180		מגורים א'
3	מתחם 9	26A		מגורים א'
3	מתחם 2	501		מגורים א'
3	מתחם 1	502		מגורים א'
3	מתחם 3	67A, 67B, 68A, 68B, 69A, 69B, 76A, 76B, 77A, 77B, 78A, 78B		מגורים א'
3	מתחם 3	70A, 70B, 71A, 71B, 72A, 72B, 73, 74, 75A, 75B		מגורים א'
3	מתחם 4	60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B		מגורים א'
3	מתחם 5	56A, 56B, 57A, 57B, 58A, 58B, 59A, 59B, 104A, 104B, 104C, 104D, 105A, 105B, 105C		מגורים א'
3	מתחם 6	3A, 3B, 4A, 4B, 5, 6, 7, 8A, 8B, 9, 116A		מגורים א'
3	מתחם 7	10A, 10B, 11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B		מגורים א'
3	מתחם 8	28A, 28B, 29 - 32, 51A, 51B, 51C, 51D, 52A, 52B, 52C, 53A, 53B, 53C		מגורים א'
3	מתחם 9	22A, 22B, 23, 24, 25, 26B, 21, 20, 27A, 27B, 37A, 37B, 38A, 38B, 39A, 39B		מגורים א'
3	מתחם 9	40A, 40B, 41A, 41B, 42A, 42B, 44A, 44B, 45A, 45B, 46A, 46B		מגורים א'
3	מתחם 10	18A, 18B, 19A, 19B, 43A, 43B		מגורים א'
3	מתחם 11	15A, 15B, 16A		מגורים א'
3	מתחם 11	14A, 14B, 16B, 17A, 17B		מגורים א'
3	מתחם 12	108A, 108B, 108C, 110A, 110B, 110C, 111A, 111B, 112A, 112C, 113A		מגורים א'
3	מתחם 12	109A, 109B, 112B, 113B		מגורים א'
3	מתחם 13	125A, 125B, 126A, 126B, 126C, 127A, 127B, 127C, 128A, 128B, 128C		מגורים א'
3	מתחם 14	129A, 129B, 129C, 130A, 130B, 131A, 131B, 131C, 132A, 132B, 132C, 133A		מגורים א'
3	מתחם 14	133B, 134A, 134B, 134C, 135A, 135B, 135C, 136A, 136B, 136C, 137A, 137B		מגורים א'
3	מתחם 15	138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B		מגורים א'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
3	מתחם 15	143A, 143B, 144A, 144B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B		מגורים א'
3	מתחם 16	152A, 152B, 153A, 153B, 154A, 154B, 155A, 155B, 172A, 172B		מגורים א'
3	מתחם 16	173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 176A, 176B, 177A, 177B		מגורים א'
3		1219, 218, 216 - 205		מבנים ומוסדות ציבור
3		220		תעסוקה
3		1226, 1225, 224 - 221	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3		1226, 1225, 224 - 221	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3		244 - 242		מבני משק
3		1207, 1206, 1205, 204, 203, 202, 201, 1208		תעשיה
3		238 - 235		ספורט ונופש
3		233 - 230		אירוח כפרי
3		459, 456, 387, 385 - 379, 374 - 370		שטח פרטי פתוח
3				שטח ציבורי פתוח
(13)		240		בית קברות
3		228, 226, 225		מתקנים הנדסיים
3		227		מתקנים הנדסיים

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:

- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד ששטחי הבניה הכוללים ישמרו.
- גובה מבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת. הגובה המרבי המצויין בייעוד מגורים א' בטבלה לעיל - 8.5 מ', מתייחס לרכס של גג רעפים. בגג שטוח, הגובה המרבי יהיה 7.5 מ'. מבנה חניה לרכב פרטי הכולל גג משופע גובהו לא יעלה על 3 מ' ובגג שטוח לא יעלה על 2.5 מ' - גובה פנימי 2.20 מ'. במחסנים ביתיים בגג שטוח הגובה לא יעלה על 2.4 מ' ובגג שיפועי הגובה לא יעלה על 3 מ'. הגובה המקסימלי בייעודים מבני משק ותעשיה אינו כולל מגדלים וסילוסים.
- סה"כ שטחים למסחר בתחום התכנית הינם 1,000 מ"ר. בהסכמת בעל הקרקע ניתן לנייד שטחי בניה בשימוש למסחר בין היעודים השונים (מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור), מבלה הדפסה 47 לשנות את היקף הכולל לבניה למסחר המותר ובכפוף לסעיפים 4.6.1, 4.18.1 בהוראות תכנית זו.
- בייעוד מגורים א', מלבד תאי שטח 501 ו-502:
- מרחק מינימלי בין מבנים בתוך מגרש יהיה 6 מטר (מלבד לבניה קיימת).
- מבנים קיימים המופיעים בתשריט ואינם תואמים לקווי הבנין יאושרו כפי שהם. כל תוספת בניה החורגת מהמעטפת הקיימת תהיה בהתאם לקווי הבנין המצויינים ברוזטות שבתשריט.
- מותר קו בנין צידי = 0 מ' לכיוון אחד, בתנאי קיר אטום והעדר פתחים לכיוון השכן וניקוז הגג לא לכיוון השכן.
- פרגולה תותר בקו בנין צידי ו/או אחורי = 0 מ'.
- תותר הקמת מחסן בקו בנין קדמי וצידי = 0 מ' במגרשים יורדים, בתנאי שהמחסן אינו חורג מגובהו של מפלס הכביש ביותר מ- 60 ס"מ.
- הביחידות דיור קיימות החורגות מזכויות הבניה המותרות על פי הטבלה לעיל, אשר במגרשי מגורים א' מס': 109A, 113B, 26B, 109B, 78B, 105C, 66B, 37B, 51D לא יותרו תוספות בניה, מלבד לשימוש

מרחב מוגן דירתי.

ו. השטח לפעילות המקצועית (משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) המותרת ביחידות מגורים שגודלם עולה על 55 מ"ר, לא יעלה על 50 מ"ר ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

ז. חניות מקורות יותרו עד 30 מ"ר בכל מגרש.

ח. לא ימוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ-150 מטר לבנייני מגורים.

ט. רוחבו של שביל לא יפחת מ-3 מטר.

י. קווי הבניין בכל המתחמים ביעוד מגורים א' יהיו על פי הרשום בטבלה 5 לעיל או על פי הקיים ערב אישורה של תכנית זו ומסומן בתשריט מצב מוצע, מלבד במתחמים 18 ו-19 בהם קווי הבנין יהיו על פי הרשום בטבלה 5 לעיל.

יא. במבנים צמודים במגרשים שכנים ביעוד מגורים א' יותר קו בנין צידי 0 בהסכמת השכן.

יב. ביעוד מגורים א' תותר קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לתנאי הטופוגרפיה בשטח (קומה זו איננה נכללת במניין הקומות המפורט בטבלה 5 לעיל).



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

יג. תאי שטח למגורים א' המיועדים למגורים חד-משפחתיים: 1, 2, 18A, 18B, 19A, 19B, 20, 22A, 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5 - 7, 8A, 8B, 9, 10A, 10B, 11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 15A, 15B, 16A, 22B, 23 - 25, 26B, 27A, 27B, 28A, 28B, 29 - 32, 37A, 37B, 38A, 38B, 39A, 39B, 40A, 40B, 41A, 41B, 42A, 42B, 44A, 44B, 45A, 45B, 46A, 46B, 51C, 51D, 52A, 52B, 52C, 56A, 56B, 57A, 57B, 58B, 59A, 59B, 60A, 60B, 61A, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B, 67A, 67B, 68A, 68B, 69A, 69B, 70A, 70B, 71A, 71B, 72A, 72B, 75A, 75B, 76A, 76B, 77A, 77B, 78A, 78B, 104A, 104D, 105A, 105B, 105C, 109A, 109B, 112B, 113B, 116A, 125A, 125B, 126A, 126B, 126C, 127A, 127B, 127C, 128A, 128B, 128C, 129A, 129B, 129C, 130A, 130B, 131A, 131B, 131C, 132A, 132B, 132C, 133A, 133B, 134A, 134B, 134C, 135A, 135B, 135C, 136A, 136B, 136C, 137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 143A, 143B, 144A, 144B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 152A, 152B, 153A, 153B, 154A, 154B, 155A, 155B, 156A, 156B, 173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 176A, 176B, 177A, 177B, 180-185, 800-973.

יד. תאי שטח למגורים א' המיועדים למגורים דו-משפחתיים: 14A, 14B, 16B, 17A, 17B, 21, 43A, 43B, 51A, 51B, 53A, 53B, 53C, 58A, 61B, 73, 74, 104B, 104C, 108A, 108B, 108C, 110A, 110B, 110C, 111A, 111B, 112A, 112C, 113A.

טו. תאי שטח למגורים א' המיועדים למגורים רב משפחתיים בהם תותר הקמת יחידות דיור עד 55 מ"ר כל אחת: 501, 502.

טז. תא שטח מוצע למגורים א' המיועד למגורים חד-משפחתי בו תותר הקמת יחידת דיור עד 55 מ"ר: 26A.

יז. תאי שטח לשצ"פ שגודלם 300 מ"ר לפחות: 386, 387, 403-415, 417-422, 429-432, 438, 441, 443, 450, 453-483, 484, 488, 489, 491, 494, 498, 500-502, 507, 509, 516, 518, 521, 522, 524, 526-529, 531.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד.

(2) ליח"ד.

(3) ליח"ד.

(4) גודל תא שטח מס' 218 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, הכולל מבנה לשימור יהיה כמסומן בתשריט.

(5) תותר קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לתנאי הטופוגרפיה בשטח (קומה זו איננה נכללת במניין הקומות המפורט בטבלה 5 לעיל).

(6) ביעודי קרקע משולבים, רשאת הועדה המקומית לתו"ב לאשר, על פי צורך, חלוקה שונה בשטחי הבניה מהמצויין בטבלה זו, במסגרת אישור היתר בניה.

(7) כולל כל השימושים.

(8) גובה מקסימלי - מבני תעשיה ומבני משק - אינו כולל מגדלים וסילוסים.

(9) מותר קו בנין 0 מ' בתנאי קיר אטום לכיוון השכן וניקוז הגג לא לכיוון השכן.

(10) יחידות אירוח.

(11) זכויות בניה ביעוד שפ"פ - עפ"י הקיים בפועל. תותר תוספת של שטחי בניה עיקריים עד סה"כ 150 מ"ר בנוסף לקיים בפועל.

(12) בנוסף לשטח הבנוי הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

בהתאם להוראות סעיף 6.19 בתכנית ג/17903 המאושרת:

ישמר אופי בניה נמוך מלווה טופוגרפיה ככל הניתן, בגווני בינוי ושפה ארכיטקטונית אחידה. גבול הפיתוח יטופל באופן שימזער את הפגיעה במרקם הנופי.

הנחיות לגבי תימוכים, שטחים פתוחים, צמחיה, נגר וניקוז יהיו בהתאם לפרק 6 בנספח הנופי בתכנית ג/17903 המאושרת.

6.2

סביבה ונוף

הוראות למזעור הפגיעה באיכויות נופיות סביבתיות:

בהתאם להוראות סעיף 6.22 בתכנית ג/17903 המאושרת:

בכל הנושאים הקשורים לבינוי בהרחבה לטיפול בשטחים פתוחים וטיפול בנושא נגר וניקוז יש לפועל ע"פ המפורט בפרק 6 של הנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי התכנית.

טיפול בחומרי חפירה ומילוי

יש לכלול בבקשה להיתר לעבודות פיתוח פירוט המאזן של חומרי חפירה ומילוי.

יש לקחת בחשבון שימוש חוזר באדמה למילוי גנני.

יש לפעול לאיזון בין חפירה ומילוי כל עודף חומרי חפירה וחפירה מעבר לנדרש לשימוש חוזר ופינוי לאתר מורשה באישור הרשות המקומית.

התייחסות נופית סביבתית לאזור מאגר בריכות השיקוע

כל שינוי בבריכות הקיימות ו/או בפני השטח בהיקפן, בדרכי הגישה אליהן, בתשתיות ו/או בשינויים המשפיעים על ניקוז הקרקע והנגר העילי בסביבת הבריכות, יעשה בליווי נספח נופי מפורט לאזור המיועד לפיתוח ובכפוף להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה במועצה.

פעולות בסביבת המאגר, שיש בהן שינוי נופי, יחוייבו בשיקום נופי לרבות שיקום צמחי של השטח והחזרתו, ככל הניתן למראהו במקור.

עקב סמיכות הבריכות לתחום יובל נחל שלף, ייתאפשר פיתוח עתידי של הבריכות לכיוון דרום בלבד. בעת טיפול אחזקתי ו/או שיפור הבריכות הקיימות יש להקפיד על מניעת זרימה וחלחול הבריכות לתחום יובלי הנחל.

6.3

עתיקות

בהתאם להוראות סעיף 6.14 בתכנית ג/17903 המאושרת:

א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן 7284/0 "נקודת טריאנגולציה-981 R"

י.פ. 4539 עמ' 4236 מיום 03.07.1997 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היוזם כפי שנקבע בדן וע"פ תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא

6.3

עתיקות

יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4

חניה

בהתאם להוראות סעיף 6.13 בתכנית ג/17903 המאושרת:
החניה תהיה בתחום המגרש ו/או במקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.5

איכות הסביבה

בהתאם להוראות סעיף 6.5 בתכנית ג/17903 המאושרת:
1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
2. מבני לולים, רפתות, דירים, וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על-מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.
3. המרחק בין מגורים ושימוש קרקע רגישים למבנים לגידול בע"ח (ע"פ המפורט בסעיף 4.10.1).

6.6

תשתיות

א. שמירת תשתיות קווי מים. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה ו/מילוי ו/עירוס עפר, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", בביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.
ב. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.
ג. בשלב התכנון המפורט נדרש לפנות לתיאום הנדסי מול מחלקת הנדסה במרחב הצפון.

6.7

ניהול מי נגר

1. בהתאם להוראות סעיף 6.20 בתכנית ג/17903 המאושרת:
א. השהיית נגר בשטח הבינוי וויסות ספיקות וסחף קרקע
הנגר זורם בתחום הישוב בעיקר בתחומי כבישים ומדרכות, ובשטחים הפתוחים שבין הבתים הנגר זורם בדשאים שהם מייצבי קרקע. בנוסף, הקרקע עשויה סלעי קרטון קשים לפיכך אין צורך בייצוב צירי הזרימה ואין חשש לארוזיה.
תכסית סלעית קשה, בנויה או מיוצבת בצמחיה, מאפשר זרימה ללא גריפת סחף למעט חומר צמחי ואשפה העלולים לגרום לסתימות מינוריות.
למרות היות האזור תלול, אין סכנת ארוזיה לקרקע בתחום הקיבוץ.
החדרת נגר
פינוי הנגר מהשטח הבנוי יהיה בעיקר אל ערוצי הניקוז הראשיים.
הקיבוץ בנוי על סלעי קרטון שהם אטומים יחסית, לכן כל נגר שיוחדר לקרקע צפוי לזרום בפן רדוד בתת הקרקע עד לנביעתו במורד וגרימת בעיות רטיבות בבתים שבמורד המדרון.

6.7

ניהול מי נגר

יש להמנע מאמצעי השהיה או החדרת נגר בתוך התחום הבנוי.
ב.מלכודות נגר עילי בצירים טבעיים ביציאה מהשטח הבנוי
ניתן לבצע מלכודות לנגר עילי בשטח שמחוץ לקיבוץ, במעלה ערוצי הזרימה הקטנים לפני הגעתם לנחלים דליה ושלף.
מלכודות אלו ישמשו גם לשיקוע סחופת בניה וגם לטובת מופע מים וסביבה ירוקה (ראה סעיף 6 בפרשה הטכנית לנספח הניקוז לתכנית זו).
2. כל תכנית ניקוז/ניהול נגר נוספת בשטח התכנון, בכל רמת תכנון, תתן מענה לסעיפים 7 ו-8 בנספח ב' 4 בתמ"א 1 וסעיף 3 בפרק נחלים תמ"א 1, ותוגש לאישור רשות הניקוז כרמל בהקשר פרטני זה ובכלל. כל תכנית שכזו תכלול את החישובים ההידראוליים הרלוונטיים.

6.8

חשמל

חשמל:
בהתאם להוראות סעיף 6.6 בתכנית ג/17903 המאושרת:
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
קו מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו.
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו.
כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל, מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

6.8

חשמל

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
 אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא
 לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח
 עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא
 לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע
 לפי הענין.
 על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף
 למגבלות הקבועות בסעיף זה.
 (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:
 בהתאם להוראות סעיף 6.2 בתכנית ג/17903 המאושרת:
 אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד
 הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. יש לקחת בחשבון כי בכל תחום
 החפיפה בין הקו הכחול לתחום הרגישות ההידרולוגית, מערכות המים והביוב ייושמו בהתאם
 למפרט "מקורות" מספר 1/2016.4.005.

ביוב:

בהתאם להוראות סעיף 6.4 בתכנית ג/17903 המאושרת:
 א. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת ביוב קיימת של הישוב, לשביעות רצון מהנדס
 הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים
 לכך. לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים בישוב החל מ-1.7.2015 מכוחה של תכנית זו, אלא
 לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למט"ש אזורי "מבוא כרמל".
 ב. מערכת קווי הביוב בישוב תשודרג ע"פ תכנית המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים
 המוסמכים לכך. שדרוג קווי הביוב יבוצע בשלביות הקבועה בנספח הביוב לתכנית זו ובפרשה
 הטכנית סעיף 3.5.1. תכנית כללית לשדרוג קווי הביוב בישוב הקיים תועבר לאישור משרד
 הבריאות ומשרד להגנת הסביבה עד תום 3 שנים ממועד אישור תכנית זו. השלמת שדרוג מערכת
 הביוב בישוב על פי תכנית ביוב מאושרת כנ"ל תהיה עד תום 7 שנים ממועד אישור תכנית הביוב
 הנ"ל.

ג. הנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית המפורטת תהיה בהתאם למפורט בנספח התשתיות או
 עפ"י תכנית/היתר בניה מאושרים כדין. הנחת קווי מים וביוב חדשים תתבצע בהתאם
 לאמור בהנחיות משרד הבריאות בענין. כל בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב תתואם עם
 משרד הבריאות. יש לקחת בחשבון כי בכל תחום החפיפה בין הקו הכחול לתחום הרגישות
 ההידרולוגית, מערכות המים והביוב ייושמו בהתאם למפרט "מקורות" מספר 1/2016.4.005.

ניקוז:

בהתאם להוראות סעיף 6.3 בתכנית ג/17903 המאושרת:
 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס
 הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 יש לבצע מפתנים כל 10 מ' שיהוו מלכודות להחדרת נגר עילי בשני יובלי הנחלים כמופיע בתכנית

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ניקוז. מוצע לבצע מפתן אחד לפחות בתחום השצ"פ בגבול הקיבוץ.
מלכודות סחף בתחום התכנית יבוצעו בהתאם למוצע בנספח הניקוז.

תברואה:

בהתאם להוראות סעיף 6.8 בתכנית ג/17903 המאושרת:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.10

תקשורת

בהתאם להוראות סעיף 6.7 בתכנית ג/17903 המאושרת:

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.11

חיזוק מבנים, תמא/ 38

בהתאם להוראות סעיף 6.23 בתכנית ג/17903 המאושרת:

היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.12

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

בהתאם להוראות סעיף 6.17 בתכנית ג/17903 המאושרת:

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.13

פסולת בניין

עודפי עפר ופסולת בנין:

בהתאם להוראות סעיף 6.18 בתכנית ג/17903 המאושרת:

עודפי עפר יוערמו בשטח הישוב לשימוש חוזר לצרכי גינון ופיתוח.
פסולת מוצקה של חומרי בניה יפנו לאתר מוכרז בתיאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

6.14

שימור

בהתאם להוראות סעיף 6.21 בתכנית ג/17903 המאושרת:

המבנים המסומנים בתשריט סימון מבנה לשימור הינם בניינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:

א. לא תותר הריסת בנין לשימור.

ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.

ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה למבנים לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.

ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור

6.14

שימור

המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.

ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.

ז. במידת הצורך, ניתן לאפשר תוספות בניה - למבני מגורים שהוגדרו כמבנים לשימור - בגודל, פרופורציות וחומרים התואמים את המבנים הקיימים ללא פגיעה בחזיתם האחורית (המערבית).

ח. שימור עבודות אמנות הנמצאים בחזיתות מבנים וקירות מקלטים, במקרה של הריסת המבנה יש להעביר את האלמנט האמנותי לאתר מרכזי אחר בקיבוץ.

ט. שימור מבנים היסטוריים - שימור אתרים המצויינים בסעיף 2.5 של הנספח הנופי או אתרים שלקיבוץ יש עניין לשמרם בהתאם למצויין בהוראות התכנית.

י. יש לשמר שרידים ארכיאולוגיים.

יא. תנאי להיתר בניה למבנים המיועדים לשימור בתכנית הינו הכנת תיק שימור למבנה.

6.15

פיקוד העורף

בהתאם להוראות סעיף 6.15 בתכנית ג/17903 המאושרת:

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.16

תנאים בהליך הרישוי

בהתאם להוראות סעיף 6.1 בתכנית ג/17903 המאושרת:

א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל, ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ב. כתנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום יעוד תעשיה, תעסוקה, מבני משק ומתקנים הנדסיים, ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היח' הסביבתית.

ג. כל בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב תתואם עם משרד הבריאות.

6.17

שרותי כבאות

בהתאם להוראות סעיף 6.16 בתכנית ג/17903 המאושרת:

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.18

שילוט וסימון

א. יורשה הצבת שילוט פרטי שמטרתו פירסום לעסקים הנמצאים במגרשים, בגבול בין המגרש לשטח הציבורי.

ב. שילוט ציבורי ישמש להכוונה ולא לפירסום, ויוצב בשטחים ציבוריים.

ג. אופי השילוט יהיה אחיד ככל הניתן והצבתו טעון אישור.

6.19

מבנים קיימים

1. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:

א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

6.19

מבנים קיימים

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

2. מיום תחילת תקפה של תכנית רשאית הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, וחייבת היא לפי דרישת הועדה המחוזית:

א. לערוך רשימת בנינים בתחום התכנית שהם בנינים חורגים לפי התכנית או שיש בהם לפיה שימוש חורג, וכן רשימת הקרקעות בתחום התכנית שיש בהן לפיה שימוש חורג;

ב. להמליץ על התקופה שבה מותר עוד להמשיך ולהשתמש בבנינים או בקרקעות כאמור שימוש חורג או שבה מותר לקיים בנינים כאמור כבנינים חורגים (להלן - תקופת מקסימום לחריגה).

6.20

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התו"ב יופקעו על ידי הרשות המקומית. יחד עם זאת שטחי מקרקעי ישראל - כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל - ניתן יהיה להחכירם לרשות המקומית, והכל בהתאם להוראות כל דין.

6.21

הריסות ופינויים

מבנים להריסה:

בהתאם להוראות סעיף 6.11 בתכנית ג/17903 המאושרת:

המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו יהרסו עם ביצוע עבודות הפיתוח ע"פ תכנית זו לרבות דרכים וחניות.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם להוראות סעיף 7.1 בתכנית ג/17903 המאושרת: שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה	בהתאם להוראות סעיף 7.1 בתכנית ג/17903 המאושרת:
		תנאי להיתר בניה בתאי שטח 840-973 הינו:
		אישור הוועדה המקומית לתו"ב לתכנית בינוי ופיתוח למתחם או לקטע הרלוונטי המיועד לפיתוח לרבות קטע דרך הגישה והשטחים הפתוחים הגובלים.
		תנאי להיתר בניה בתאי שטח 906-973 הינו:
		העתקת קו מתח גבוה עילי לקו מתח גבוהה תת-קרקעי בתוואי חדש בתכנון מפורט המאושר ע"י חברת החשמל.
		תנאי להשלמת איכלוס תאי שטח 906-973 הינו השלמת הדרכים, השלמת פיתוח השטחים הפתוחים המרכזיים ושיקום השטחים פתוחים ההיקפיים וכן השלמת ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות למתחם המפותח, לרבות,

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		חשמל ותקשורת מים, ביוב, ניקוז.

7.2 מימוש התכנית

בהתאם להוראות סעיף 7.2 בתכנית ג/17903 המאושרת :
זמן משוער למימוש תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

