

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 151-0626929**

**קיבוץ הראל - הסדרת הישוב**

**ירושלים**

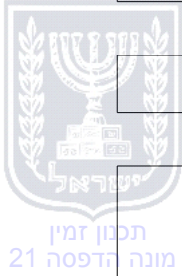
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי מטה יהודה**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ הראל הוקם בשנת 1948 ע"י חברי השומר הצעיר ויוצאי חטיבת יפתח וחטיבת הנגב של הפלמ"ח, על אדמות הכפר הערבי בית ג'יז.

בשנת 1955 על רקע עימות גדול בין אנשי הישוב להנהגת השומר הצעיר התפרק הישוב בשיאה של דרמה גדולה שסחפה את תנועת מפ"ם. כיום לאחר שבשנת 2005 עבר הקיבוץ למתכונת של "קיבוץ מתחדש", החל הישוב לקלוט אנשים נוספים, בכלל זה בעיקר בני ובנות חברי הקיבוץ המקורי.

תכנית זו באה לקבוע מסגרת תכנונית לפיתוח קיבוץ הראל כשינוי לתכנית המתאר מי/200. התכנית המוצעת קובעת ייעודי קרקע, זכויות בניה ושימושים שונים ובהם מגורים, מבני משק, תיירות, נופש וספורט ומבני ציבור. התכנית מגדירה מחדש את מתחמי המגורים ומפרטת כללים לפיתוחם לרבות תכנון מתחמי מגורים חדשים בצד מתחמי המגורים הקיימים.

פריסת השימושים השונים בתכנית נעשתה תוך התאמה לתנאים הטופוגרפיים המיוחדים ומתוך התחשבות מרבית בנוף ובסביבה.

התייחסות לתמ"א 35.

לפי לוח 2 מספר מירבי של יח"ד 350 יח"ד.

צפיפות בניה מינימלית במחוז ירושלים לפי דגם ישוב 6 2.5 יחידות לדונם. שטח הישוב וסביבתו במרקם שמור משולב וברגישות נופית סביבתית גבוהה.

תכנית זו מיישמת את הוראות תמ"א 35 ומוסיפה ל כ- 64 היחידות הקיימות בישוב כ- 286 יחידות חדשות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

קיבוץ הראל - הסדרת הישוב

151-0626929

מספר התכנית

797.319 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

מטה יהודה

**קואורדינאטה X**

195500

**קואורדינאטה Y**

635000

**1.5.2 תיאור מקום**

קיבוץ הראל על דרך 44 קרוב לצומת נחשון.

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: הראל

**נפה**

ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4553	מוסדר	חלק	13-18	12, 19-20
4556	מוסדר	חלק	34-43, 46-54, 58, 60-62, 65, 68-72, 74	32-33, 44-45, 55-57, 59, 63-64, 66-67, 73, 75
4558	מוסדר	חלק		80
4560	מוסדר	חלק		1-4
4561	מוסדר	חלק	2-11, 13-26, 30-31, 33-60, 63-64, 69, 71-73	1, 12, 27-29, 32, 61-62, 65-68, 70, 74-77
4562	מוסדר	חלק	1-4, 7-10	5-6, 11-24, 27-28, 31-32, 38
4563	מוסדר	חלק		1-4
4566	מוסדר	חלק		1, 41, 51
4567	מוסדר	חלק	3, 7	1-2, 4-6, 8-12, 14
4568	מוסדר	חלק		1-3

**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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 1/ 30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1/ 30. הוראות תכנית תממ/ 1/ 30 תחולנה על תכנית זו.	6706	1732	28/11/2013
מי/ 900	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 900. הוראות תכנית מי/ 900 תחולנה על תכנית זו.	5744	732	27/11/2007
מי/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ממשיכות לחול.	2578	284	15/11/1979



**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				דניאל בר קמה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		דניאל בר קמה		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	5	25/04/2018	דניאל בר קמה	16: 04 14/01/2019	פרוגרמה למבני ציבור 5 דפים	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 2000	1	25/04/2018	אברי קדמי	17: 03 16/01/2019	תשריט - תכנית נספח תנועה וחתיכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2000	1	08/05/2018	רחל וינר	14: 18 20/01/2019	תכנית נספח נופי 1 מתוך 3 קנ"מ 1: 2000	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	08/05/2018	רחל וינר	14: 19 20/01/2019	חתיכים נספח נופי 2 מתוך 3 קנ"מ 1: 500	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100		08/05/2018	רחל וינר	14: 19 20/01/2019	חתיכים נספח נופי 3 מתוך 3 חתכי רוחב טיפוסיים קנ"מ 1: 100	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	42	09/10/2018	אלדד שרוני	16: 49 20/01/2019	נספח נופי סביבתי (חוברת)	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	15/03/2018	גיל שגיא	09: 25 21/01/2019	תשריט נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	15/03/2018	גיל שגיא	09: 25 21/01/2019	תשריט נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	15/03/2018	גיל שגיא	09: 25 21/01/2019	תשריט נספח ניקוז	לא
קומפילציה	רקע	1: 20000	1	01/03/2018	דניאל בר קמה	14: 35 08/03/2018	תשריט תמאות, תמ"מ 1-31	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה	הראל	(1)		02-9958636	02-9958640	kerenb@m- yehuda.org. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזורי הרטוב ד.ג. שמשון 9970000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ הראל	הראל	(1)		02-9902880		uzi.henig@gmail.co m

(1) כתובת: קיבוץ הראל ד.ג. שמשון מיקוד 9974000.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	הראל	(1)		02-6208427	02-6208422	
חוכר				קיבוץ הראל	הראל	(2)		02-9902880		uzi.henig@gmail.co m

(1) כתובת: רחוב שמאי 6 ירושלים 9463106.

(2) כתובת: קיבוץ הראל ד.ג. שמשון מיקוד 9974000.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דניאל בר קמה	21527	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)	116	03-6233751	03-6233700	dany_b@abt. co.il
מודד מוסמך	מודד	רמי בן חיים	723	רם מדידות בע"מ	ראשון לציון	(2)	12	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל וינר	40207	רחל וינר אדריכלות נוף בע"מ	ירושלים	(3)	9	02-5670080	02-5670090	rachelle@wis i.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש.קרני מהנדסים	חיפה	(4)	46	04-8244468	04-8251095	akadmi@kar ni-eng.com
מהנדס תברואה	יועץ	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ	איל	(5)		09-7639119	09-7493799	gil@handasi. co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני- הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(6)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@es harony.co.il
יועץ שימור/אד ריכל	יועץ	אבנר אופק	107204	אופק אדריכלים	בית זית	(7)	227	052-4590447	02-5332865	avner@ofek- architects.co m
סוקר עצים - הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(8)	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t

(1) כתובת: רחוב מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 תל אביב 6125102.

(2) כתובת: החומה 12 ראשון לציון 7565512.

(3) כתובת: רחוב כספי 9 ירושלים.

(4) כתובת: רחוב ד'שראלי 46 א' חיפה 3433454.

(5) כתובת: קיבוץ איל מיקוד 4584000.

(6) כתובת: רחוב האומנות 9 בנין האירוס A1 נתניה.

(7) כתובת: רחוב הברוש 227 בית זית ת.ד. 15227 מיקוד 9081500.

(8) כתובת: הנורית 102 חגור 4587000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה מטה יהודה

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**

תכנון כולל לקיבוץ הרצל קביעת ייעודי קרקע, זכויות בניה ושימושים שונים להתחדשות הישוב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. חלוקת שטח הישוב ליעודי קרקע מוגדרים בהתאם לצרכי תפקודו והרחבתו הכוללת שינויים ביעודי קרקע:

מ: אזור מגורים

ל: דרך מוצעת, שביל, אזור מגורים ביישוב כפרי, אזור מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, אזור מבני משק, ספורט ונופש, תיירות.

2. חלוקת שטח התכנית למגרשים בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וקביעת הוראות בדבר איחוד, חלוקה ורישום.

3. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

4. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות, וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ביעודי הקרקע כמפורט בתכנית.

5. התווית מערכת דרכים, שבילים והוראות חניה.

6. קביעת הוראות לשימור.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 21, 71 - 235, 237 - 356, 360
תעסוקה	422, 421
תעשיה	423
מבני משק	432, 431
מבנים ומוסדות ציבור	401
תיירות	451
קרקע חקלאית	910 - 901
שטח פרטי פתוח	549 - 501
ספורט ונופש	442, 441
דרך ו/או טיפול נופי	678 - 641, 619 - 601
שביל	744 - 701
בית קברות	1000
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	452
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1002, 1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	360
בלוק מבנה לשימור	ספורט ונופש	441
בלוק מבנה לשימור	קרקע חקלאית	910, 909, 901
בלוק מבנה לשימור	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1001
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	534, 513, 512
בלוק מבנה לשימור	תיירות	451
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	452
בלוק מבנה לשימור	תעשיה	423
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	קרקע חקלאית	910, 906
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח פרטי פתוח	513
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	606, 603 - 609, 612, 616, 657, 666, 673, 668
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים א'	71, 72, 86, 88 - 90, 93, 94, 96 - 98, 103 - 105, 109, 111 - 115, 117 - 121, 128, 129, 132 - 135, 138, 139, 141, 208 - 221, 237, 238, 241 - 259, 261 - 263, 267, 272 - 274, 276 - 284, 287 - 292, 330 - 333

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שביל	740 - 738, 735 - 732, 711
להריסה	שטח פרטי פתוח	512 - 517, 519, 521, 522, 532, 542, 545
שימור נופי	דרך ו/או טיפול נופי	613, 604
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	401
שימור נופי	ספורט ונופש	441
שימור נופי	קרקע חקלאית	910, 909

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי ב.	797	100
סה"כ	797	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	1,180.4	0.15
דרך ו/או טיפול נופי	111,124.62	13.97
מבני משק	45,054.88	5.67
מבנים ומוסדות ציבור	20,697.74	2.60
מגורים א'	121,929.91	15.33
ספורט ונופש	15,537.42	1.95
קרקע חקלאית	350,623.86	44.09
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	2,854.46	0.36
שביל	12,477.47	1.57
שטח פרטי פתוח	60,155.58	7.56
תיירות	11,687.68	1.47
תעסוקה	31,476.36	3.96
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	6,942.37	0.87
תעשייה	3,499.78	0.44
סה"כ	795,242.53	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים, תשתיות ומתקני תשתיות, שבילים, חניות, מחסנים, מתקני חצר ומתקנים לאיסוף אשפה.</p> <p>ריהוט גנני ומתקני חצר.</p> <p>החניה תהיה במידת האפשר מרוכזת בתחום מתחמי החניה או תא השטח.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>קירוי החניה- הקירוי יהיה באזורי חניה מרוכזים ובסככות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>מיכלי דלק, מזגנים, קולטי שמש - תותר הקמתם בתנאי שיהיו מוסתרים ובלתי נצפים מחזית קדמית/מדרכה ציבורית.</p> <p>יתר להקים בחצרות הבתים מתקנים כגון: מתקני משחק, מתקן לתליית כביסה, פרגולות, דודי שמש בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>בגגות שטחים דודי השמש ישולבו במסתור.</p> <p>בקשה להיתר בניה תציין את כל הפרטים המתוכננים כולל: מיקום והתחברות לתשתיות, דרך גישה, מיקום וחניה, מתקני איסוף אשפה, חומרי גמר.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול: גבהי כניסה (מפלס 0.00) לכל המבנים, מערכות תשתית תת קרקעיות, פתרונות חניה, פינוי אשפה וניקוז נגר עילי,</p> <p>מיקום ארונות תשתית כגון, פילרים לחשמל, מוני מים, דרכים לרכב, שבילים להולכי רגל, שטחי גינון, יעשו תוך התחשבות בסביבה.</p> <p>תאי שטח מ- 71 עד 77, יהיו בקומת קרקע בלבד.</p> <p>תא שטח 360, מבנה ערבי לשימור, מותאם ליחידת מגורים, בנוי אבן וכל תוספת בניה תהייה לפי הוראות שימור.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בריכוז חניות ולאורך הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה וחניה.</p> <p>תותר חניה בתאי שטח הצמודים לדרכים.</p> <p>תותר חניה במגרשים חדשים.</p>
ג	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים החורגים מקו בנין, ייחשבו כמותרים.</p> <p>תוספות בניה חדשות יעשו במגבלות קווי הבנין.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ומוסדות הקיבוץ המסורתיים.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
הוראות	4.2.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. כללי: כל הנושאים המוזכרים להלן יעשו על ידי מתכנן מתאים ותוך התחשבות ורגישות לסביבה.</p> <p>א. עבודות ניקוז השטח.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p> <p>ג. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תהינה תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקנים הנדסיים לתפקוד היישוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ו. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ- 50 מ' ממגורים, אלא אם התקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	א
<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו.</p>	ב
שטח פרטי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<p>עיבוד חקלאי, גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, מעבר תשתיות.</p> <p>בתאי שטח 513 אפשרי מתקנים הנדסיים תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים, חדרי שנאים, משאבות מים, מרכזיות חשמל ותקשורת, וכן כל המותר ביעוד הנ"ל.</p>	
הוראות	4.3.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. כללי: כל הנושאים המוזכרים להלן יעשו על ידי מתכנן מתאים ותוך התחשבות ורגישות לסביבה.</p> <p>1. יש להגביל ריסוס לעיבוד חקלאי בקרבת מגורים.</p> <p>2. מותרות עבודות ניקוז.</p> <p>3. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מקלטים, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום וחניות, לצרכי בטחון כולל: דרכי בטחון ומרכיבי בטחון, כגון תאורה גידור וכו, ממצעים ו/או אספלט בהתאם לנדרש בהנחיות פיקוד העורף.</p> <p>4. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p> <p>5. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ותחנות שאיבה לביוב.</p> <p>6. מתקני תשתית ומיגון מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, ומקלטים.</p>	א
<p><b>הוראות בינוי</b></p>	ב

## 4.3

## שטח פרטי פתוח

בתחנות שנאים הסמוכות לאזורי מגורים תידרש נטיעה של שיחים להצנעת מבנים בתחום שבין קווי בנין לגבול תא שטח בכל הכיוונים ללא חסימת גישה לתחנות.

## 4.4

## ספורט ונופש

## 4.4.1

## שימושים

מבנים ומתקנים המשמשים לספורט, משחק, שעשועים, נופש ושירותי תיירות (ללא אכסון) לרבות אולמי ספורט, מופעים והתכנסויות לסוגיהם, מועדוני בריאות וכושר גופני, סדנאות יצירה, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, חדרי כושר, התעמלות וחוגים ושירותים נלווים כגון: שירותים, מקלחות, מלתחות, מזנון, מסעדה ובית קפה, משרדים, מחסנים, חדרי מכונות וכיו"ב.

## 4.4.2

## הוראות

א

## הוראות בינוי

- כללי: כל הנושאים המוזכרים להלן יעשו על ידי מתכנן מתאים ותוך התחשבות ורגישות לסביבה.
1. עבודות ניקוז השטח.
  2. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
  3. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
  4. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
  5. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

ב

## תכנית בינוי

היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.

## 4.5

## תעסוקה

## 4.5.1

## שימושים

- א. ישמש לתעשייה קלה ונקייה לחלוטין כגון: תעשייה עתירת ידע, מעבדות נקיות, סדנאות לאומנים, חדרי כיתות, חדרי כושר ובריאות, משרדים, איחסון, מזנון לשירות המשתמשים במקום.
- ב. ישמש למשחקיות ופעילות פנאי כולל מועדונים.
- ג. מסחר: בתא שטח 500 מ"ר, ו בתא שטח 421 500 מ"ר

## 4.5.2

## הוראות

א

## הוראות פיתוח

התשתיות ההנדסיות העקריות תהינה תת-קרקעיות.

ב

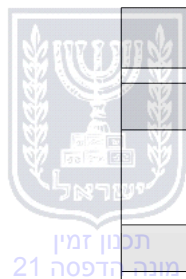
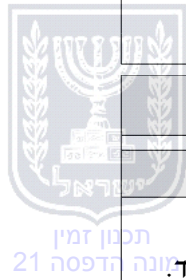
## עיצוב אדריכלי

המבנים הקיימים, כאשר ישופצו, יעשו בעיצוב חומרים כדוגמת המבנה הקיים.

מותרים שימושים בחומרים הבאים: טיח, בטון, אבן, זכוכית, פלדה,

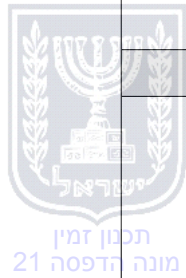
בכמויות קטנות אפשרי גם חומרים אחרים אשר יאושרו בהיתר הבניה.





4.5	תעסוקה
ג	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית למגרש כולו.</p>
4.6	תעשיה
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבני תעשיה, מלאכה, יקב, בתי קרור, אחסון ומשרדים לשרות הפעילות במקום.          ב. פעילויות נלוות לשימושים שלעיל כגון: חנויות מפעל, מזנון ומסעדה לשירות העובדים בלבד.          ג. אריזת בקבוקי יין ושימושים המשרתים את ייצור היין ו האלכהול.</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א</p> <p>1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה          בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.          2. ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. עבודות ניקוז השטח.          2. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום, יעשו על ידי אדריכל.          3. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.          4. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.          5. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>
4.7	תיירות
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מתקני תיירות, אטרקציות תיירותיות, שרותי הסעדה, שירותי נוחות, מתקני נופש, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>תתאפשר הקמת סככות, משטחי חניה, רחבות מרוצפות, מדרכות, ספסלים, פסי ירק ושילוט. מתקנים למערכות תשתית הדרושים לקיום תקין ורציף של השימושים השונים.          יותר לנטוע עצים ולהסדיר שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חרום.          התשתיות ההנדסיות תהנה תת-קרקעיות.</p>

4.7	תיירות
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>המבנים הקיימים, כאשר ישופצו, יעשו בעיצוב וחומרים כדוגמת המבנים הקיימים. מותרים שימושים בחומרים הבאים: טיח, בטון, אבן, זכוכית, פלדה. בכמויות קטנות אפשרי גם חומרים אחרים אשר יאושרו בהיתר הבניה.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית למגרש כולו.</p>
4.8	מבני משק
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים ולטיפול בתוצרת חקלאית, משרדים המשמשים את המשק. מבני שירות, מחסנים, חדרי קרור, חממות, מיון ואריזה, שרותים טכניים, מבני מלאכה כגון מסגריה, נגריה, מוסך וכיו"ב.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>איכות הסביבה</p> <p>כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>כללי: כל הנושאים המוזכרים להלן יעשו על ידי מתכנן מתאים ותוך התחשבות ורגישות לסביבה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>עבודות ניקוז השטח.</li> <li>רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</li> <li>מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.</li> <li>תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</li> <li>מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה לביוב וסניקה ומתקנים נלווים, מרכזיות, תחנות טרנספורמציה וכדו' ומתקנים לאצירת אשפה וגזם.</li> <li>לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם, אלא במגרשים ייעודיים וזאת בהתאם להנחיות שמירת מרחקים מרצפטורים ציבוריים באישור ובתיאום המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף</li> <li>חדרי קירור - שימוש בגזי קירור "ירוקים".</li> </ol>
ג	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או חלק ממנו.</p>
4.9	דרך ו/או טיפול נופי



<b>4.9</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. פיתוח ושיקום נופי וכל הפעולות והמתקנים הנדרשים לכך.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> רוחב וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט הסדרי תנועה על פי נספח התנועה והחניה. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> כללי: כל הנושאים המוזכרים להלן יעשו על ידי מתכנן מתאים ותוך התחשבות ורגישות לסביבה. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה. עבודות עפר והסדר ניקוז. משטחים מרוצפים או סלולים. שטחי גינון ונטיעות. פינות ישיבה ומשחק. קוי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. תחנות הסעה.
<b>ג</b>	<b>בטחון ובטיחות</b> מתקנים, שערים, דרכי חירום וכו לבטחון ובטיחות.
<b>4.10</b>	<b>שביל</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים להולכי רגל, לאופנים, לקלנועיות, רכב להוצאת אשפה, רכב חרום קטן, גינון ונטיעות.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> הסדרי התנועה יהיו על פי נספח תנועה וחניה.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> התקנת מתקנים להולכי רגל כגון: ספסלים, מתקן מי שתיה, מצללות וסככות צל(פיסולי). העברת תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב,מים,חשמל,תקשורת לסוגיה.
<b>ג</b>	<b>חניה</b> על פי נספח תנועה וחניה
<b>ד</b>	<b>בטחון ובטיחות</b> מתקנים, שערים דרכי חרום וכו לבטחון ובטיחות.



<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
<p>ישמש לעיבודים חקלאיים לסוגיהם, דרכים, חניה ושבילים להולכי רגל, לאופניים קלנועיות רכב חרום וכו.</p> <p>הכל בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>בתאי שטח 906, 910 : אפשרי מתקנים הנדסיים, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים, חדרי שנאים, מרכזיות מים, מרכזיות חשמל ותקשורת, וכן כל המותר ביעוד הנ"ל.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>
<b>קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים</b>	<b>4.12</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.12.1</b>
<p>תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים, חדרי שנאים, מרכזיות מים, מרכזיות חשמל ותקשורת.</p> <p>וכן כל המותר ביעוד פרטי פתוח.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.12.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בתחנות שנאים הסמוכות לאזורי מגורים תידרש נטיעה של שיחים להצנעת מבנים בתחום שבין קווי בנין לגבול תא השטח בכל הכיוונים ללא חסימת גישה לתחנות.</p>	א
<p><b>תשתיות</b></p> <p>תשתיות הנדסיות תת קרקעיות- ביוב עפ"י הנחיות לתכנון תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים- המשרד להגנ"ס. מרחק 50 מטר ממגורים ומבני ציבור.</p> <p>קרינה</p> <p>שנאי פרטי- מרחק ממגורים 6 מטר</p> <p>שנאי חברת חשמל- היתר סוג שנאי</p> <p>באם חדר השנאים יוקם ראשון תנאי להיתר בניה דו"ח קרינה.</p> <p>באם המגורים יוקמו ראשונים תנאי להיתר הקמה דו"ח קרינה.</p> <p>בעת תכנון תשתיות תת קרקעיות של גז הסדרה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף.</p>	ב
<b>תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות</b>	<b>4.13</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.13.1</b>
<p>תעשייה קלה ונקייה לחלוטין כגון: תעשייה עתירת ידע, מעבדות נקיות, סדנאות לאומנים, חדרי כותות, חדרי כושר ובריאות, משרדים, מועדון, פעילות פנאי (משחקים, ספורט וכו) איחסון.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.13.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>שבילים ומדרכות להולכי רגל, אופניים, קלנועיות, רכב חרום, רכב אשפה, רחבות מרוצפות, ספסלים, סככות צל, גינון ונטיעות, מגרשי חניה.</p> <p>תשתיות הנדסיות תת קרקעיות: קווי ביוב, מים, חשמל, גז תקשורת לסוגיה.</p>	א

<b>4.13</b>	<b>תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות</b>
<b>4.14</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>על פי תכנית ארצית לבתי עלמין.</p> <p>1. קברים, סככת הספדים, סככות צל, בית טהרה.</p> <p>2. מבנים ומתקנים כגון: שירותים, מצללות, ספסלים, מתקנים למי שתיה, עבודות גינון ונטיעות, פיסול.</p> <p>3. רחבות מרוצפות שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות וחרום, מגרשי חניה.</p> <p>4. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. (קווי תשתית קיימים בלבד, מעל הקרקע).</p> <p>5. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם</p>
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תכנית בינוי</b>
	היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לנספח בינוי מנחה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
												מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
מגורים א'	1 - 21		300	(1) 160	(1) 30			50	64	8.5	2	צידי- ימני (2) 2.5	צידי- שמאלי (2) 2.5	אחורי 4	קדמי 4
מגורים א'	71 - 235		180	(1) 120	(1) 20			50	165	8.5	2	0	0	4	3
מגורים א'	237 - 356		300	(1) 160	(1) 30			50	120			2.5	(2) 2.5	5	5
מגורים א'	360		300	260	30			60	1	10		2.5	2.5	2	2
מבנים ומוסדות ציבור	401		1000	35%	10%			45		15	3	3	3	4	4
שטח פרטי פתוח	501 - 548		200	10%	5			15		4.5	1	3	3	3	3
ספורט ונופש	441		2000	25%	10%		5%	35		12		4	4	4	4
תעסוקה	421, 422		100	40%	10%		5%	50		12		3	3	4	5
תעשייה	423	3500		1500	300	1500	300	60		14	2	(3)	(3)	(3)	(3)
תיירות	451		2500	50%	10%			60		12	2	3	3	5	5
מבני משק	431, 432		2000	60%	10%			70		18		(3)	(3)	(3)	(3)
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1001, 1002		500	40%	5%			45		(4) 6		(3)	(3)	(3)	(3)

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

## הערה ברמת הטבלה:

א. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה במגרש.

ב. בבניה טורית (לרבות בנייני מגורים דו-משפחתיים) יותר קו בנין צידי 0 (אפס) מ'.

ג. חלקי מבנים החורגים מקווי בניין ואינם מסומנים להריסה, ייחשבו כמאושרים.

ד. הקמת מתקנים מעל לגבהי הקומות המצוינים בטבלה מותרים בתנאי של הסתרה של גופים גדולים, כמו כן מותרת ללא הסתרה עד גובה של 30 מטר, הקמת אנטנות וארובות דקות.

ה. גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.20 מטר ולא יעלה על 2.50 מטר, ושטחו יחשב ויכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.

ו. היכן שלא צוין קווי בנין - קווי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה הן עבור כל אחת מיחידות הדיור.

(2)

.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) מותרת הקמת אנטנות וארובות דקות מעל הגובה המסומן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### תנאים למתן היתרי בניה

1. בכל אזורי התכנית יינתנו היתרי בניה ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן.
2. תנאי למתן היתר עבור תוספת בניה בכל האזורים (למעט בקרקע חקלאית), יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח, לאישור הועדה המקומית, לכל תא שטח או לחלקים ממנו. תכניות הבינוי יקבעו את מיקום המבנים העתידיים, הרחבת מבנים קיימים, קווי תשתית, חניות, קירות תומכים, תכנית גינון, ריכוזי אשפה שכוונתיים.
3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.
4. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פרוק מבנים ואלמנטים מאסבסט, יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011).
5. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים חקלאיים יהיה בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
6. היתרי בניה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות.
7. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות יהיה התייעצות עם רשות העתיקות.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
9. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
10. היתר לאזור תיירות באישור משרד התיירות.
11. גדרות וקירות בגבולות מגרשים
12. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת הכנת תכניות פיתוח לצורך מתן היתרי בניה את הדרישות הבאות:
  - א. הקמתם של קירות גבול או גדרות גבול לאורך הדרכים ובין תאי השטח וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו יעשו ואופן בנייתם.
  - ב. נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית, אם כחלק מקירות וגדרות הגבול ואם לאו.
  13. לכל ייעודי ושימושי הקרקע הכוללים בינוי, מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

### 6.2

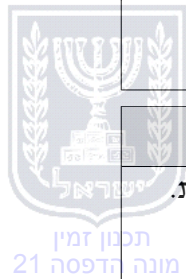
#### עיצוב אדריכלי

- א. כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.
- ב. באזורי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מוסדות ציבור, ספורט ונופש, נופש כפרי, יחולו הכללים שלהלן.
- ג. גמר קירות חוץ בבניה חדשה של המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) או אבן מרובעת בהירה.
- ד. יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, זכוכית מתכת עמידה





6.2 עיצוב אדריכלי	6.2
<p>בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 30% משטח כל חזית.</p> <p>ה. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.</p> <p>ו. גגות רעפים משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון.</p> <p>ז. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.</p> <p>ח. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.</p> <p>ט. על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.</p> <p>י. קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.</p>	
6.3 דרכים תנועה ו/או חניה	6.3
<p>א. היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י יועץ מוסמך.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחום תאי השטח ו/או במקומות שסומנו בתשריט ובנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ג. יותר תכנון חניה גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p>	
6.4 איכות הסביבה	6.4
<p>א. אקוסטיקה</p> <p>1. במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני חינוך, בריאות ומגורים.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני חינוך, בריאות ומגורים.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה - במגרשים הפונים לכביש 44, חוות דעת אקוסטית.</p> <p>4. פינוי בריכות חימצון קיימות יידרש סקר קרקע וטיפול בהתאם.</p> <p>5. מי נגר מאזורי תפעול ואחסון "מזהמים" (שטחי פריקה וטעינת משאיות וכד'), בתי מלאכה, מתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית) שאינם מקורים ינוקזו לעבר מתקני קדם טיפול (ע"פ הצורך) לפני חיבורם למערכת הביוב באישור ותיאום עם מ. הגה"ס ויחידה סביבתית האזורית.</p> <p>איכות אוויר</p> <p>6. תימנע פעילותם של מתקנים ומפעלים העשויים לפלט אבק או ומזהמים אחרים לאוויר, אלא באם הותקנו מערכי טיפול/ הפחתה ואושרו ברשויות.</p> <p>7. חימום המתקנים יעשה באמצעות גז או חשמל או סולר בלבד.</p> <p>8. ארובות פליטה ממתקני אנרגיה ותהליכים ייבנו ע"פ "תקנות אוויר נקי".</p> <p>לא יאושרו סוגי התעשייה והפעילויות הכוללים:</p> <p>1. מפעלים לייצור קמח נוצות, קמח דגים ועיבוד פסדים או אחסנה שלהם.</p> <p>2. תשלובות כימיות כולל ייצור תרכובות אורגניות גופרתיות וגמי סינטטי, כלור, חומרי הדברה, זיקוק נפט ותוצרי לוואי לנפט, תמציות טעם וריח).</p> <p>3. ייצור ואחסנה של חומרי נפץ או חומרים המכילים חומרי נפץ.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>4. מפעלים לייצור מלט</p> <p>5. מפעלים לייצור תרופות או אחסנה שלהם.</p> <p>6. מפעלים לייצור סבון</p> <p>7. מפעלי ציפוי מתכות</p> <p>8. תעשיות טקסטיל הכוללות אשפרה וצביעה</p> <p>9. ייצור גומי טבעי וסינטטי</p> <p>10. מפעלי בורסקאות המעבדים עור גולמי.</p> <p>11. מפעלים לייצור דטרגנטים או אחסנה שלהם.</p> <p>12. מפעלים לייצור או מחזור שמנים מינרליים וממיסים או אחסנה שלהם</p> <p>13. בתי מטבחיים, משטחות עופות ומפעלים לעיבוד בשר.</p> <p>14. מפעלים לייצור סוללות ומצברים</p> <p>15. מפעלים למחזור פסולת מכל סוג שהיא ותחנות מעבר לפסולת.</p> <p>ריחות :</p> <p>1. תשמר הפרדה של 100 מטר בין מבני המגורים למבנים לגידול בעלי חיים או כפי שיסוכם בתוכנית המפורטת(מניעת ריחות)</p> <p>2. פליטות מתהליכי עיבוד תוצרת חקלאית יותרו ובלבד שיינקטו אמצעי הפחתה ומניעה לעמידה בתקני פליטה, ע"פ חוק אוויר נקי ורק לאחר אישור מ. הגנ"ס.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.5
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה בכל האזורים יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית יכולה להיות כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תהיה בקנה מידה מתאים על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.</p> <p>ג. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).</p> <p>ד. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>ה. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ו. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.</p>	
הוראות פיתוח	6.6
<p>א. ככל הניתן, לא ייעקרו עצים בוגרים קיימים בתחום התכנית.</p> <p>עקירת עצים היא בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>ב. שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.</p> <p>ג. גדרות וקירות תומכים יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר. הם יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים בלבד.</p> <p>ד. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ה. על הגדרות והקירות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד וגוף תאורה אחד לכל תא שטח.</p>	

## 6.7

## פיתוח תשתית

בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת קרקעיות, למעט תשתיות קיימות בישוב עד אשר תוחלפנה בתשתיות חדשות תת קרקעיות.

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע מהנדס הרשות המקומית.

ב. מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.

ג. תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.

ד. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

## 6.8

## תשתיות

א. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

ב. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.

ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

ה. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.

ו. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.

ז. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.

ח. היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ט. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

י. תנאי להוצאת היתרי בנייה באזור מגורים א' (קהילתי), באזור מבני משק, ואזור תעשייה יהיה אישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות לכך שלשפכים קיים בפועל פתרון קצה מתאים.

## 6.9

## חשמל

א. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים.

ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'



חשמל	6.9
<p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.</p> <p>ד. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>ה. באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).</p> <p>ו. לאורך הדרכים ובכל האזורים תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ז. אין לחברת החשמל מחוז י-ם התנגדות לתכנית.</p> <p>ח. האמור לעיל אינו מהווה אישור להגדלת החיבור הקיים במ"ג.</p> <p>ט. תשתיות קיימות: באזור התכנית וסמוך לה ישנה מערכת קווי חח"י שמזינה את המפעלים השונים וקווים קיימים שחוצים את האזור הצפוני של הקיבוץ שמיועד להרחבה. חח"י שומרת על זכותה להשתמש בקווים אלו ועל הקיבוץ לשמור את פרוזדורי הקווים עפ"י חוק.</p> <p>י. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקני חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל צורך בפינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד'). עפ"י שיקול מקצועי של חח"י העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p> <p>יא. תכניות מפורטות חדשות תוגשנה עם סימון של הרשות והמתקנים העיליים של חברת החשמל המצויים בתחום התכניות או סמוך לגבולות המתחם. הקווים יועלו ע"י מודד מוסמך.</p>	
תקשורת	6.10
<p>מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, תותר התקנת ארונות סעפת בגומחות בנויות בגבולות תאי השטח.</p>	
אנטנות	6.11
<p>1. הקמת אנטנות סלולריות תותר רק באזורי מבני משק תעשייה ומתקנים הנדסיים ובתנאי שמרחק האנטנה לא יקטן מ-30 מ' מגבול אזור מגורים.</p> <p>2. בכל האזורים, פרט לאזורי מבני משק, תעשייה ומתקנים הנדסיים, לא תותר הקמה על הקרקע של תרנים לקליטה ושידור מכל סוג שהוא למעט תרנים המשרתים את הישוב.</p>	
שימור	6.12
<p>התכנית כוללת הוראות שימור ותיק תיעוד מתחמי המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. להלן הוראות השימור החלות בתחום התכנית בכפוף למסומן בתשריט:</p> <p>א. אתרים לשימור א' - איסור תוספות בניה.</p> <p>1. מס' 10- בתי אבן (בית טוביאנסקי).</p> <p>מס' 14- קבר שיח זאיד.</p> <p>2. לא תותר הריסת בניינים/אלמנטים אלה.</p> <p>3. תוכן עריכת תיק תיעוד מקדים.</p> <p>4. בבניינים אלה לא תותר כל תוספת בניה ולא יותרו כל שינויים בחזיתותיהם המקוריות</p>	

## שימור

6.12

ו/או שינויים בחצרותיהם המקוריות ו/או שינויים בגדרות קיימות בתחום החלקות.  
 5. שיפוצים בבניינים אלה יחייבו שימור מלא של כל האלמנטים האדריכליים הקיימים המקוריים כגון: סורגים, דלתות חיצוניות, חלונות, שערים, גדרות וכדומה. כל שיפוץ ו/או שינוי בחללים פנימיים בבניינים אלה מחויבים בהיתר בניה כדין.  
 6. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד מועדת השימור של המועצה האזורית מטה יהודה והועדה המחוזית ירושלים למבנה נשוא היתר הבניה.  
 7. לא יינתן היתר בניה בשטחים אלא לאחר תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.

ב. אתרים לשימור ב' הכולל תוספות בנייה:

1. להלן רשימת המבנים לשימור ב' הכולל תוספות בניה:

מס' 5- סילו.

מס' 3- מועדון.

מס' 11- בית אבן.

מס' 12- מועדון.

מס' 13 מקלט.

2. לא תותר הריסה מלאה של בניינים אלה.

3. תוכן עריכת תיק תיעוד מקיף למבנה.

4. בבניינים אלה תותרנה תוספות בניה אך ורק במיקום בתחום ובגובה שיקבע בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

5. לא יותרו כל שינויים בחזיתותיהם המקוריות, להוציא אלה הנדרשים כתוצאה

מתוספות הבניה המותרות כאמור לעיל במקרים חריגים יותרו שינויים מזעריים הכרחיים בחזיתות המוגדרות לשימור. שינויים בחזיתות אלה יותרו רק במקרה בו השתכנע מהנדס המועצה או מי מטעמו כי הם כורח פונקציונאלי.

6. מודגש בזאת כי זכויות הבניה המרביות בחלקות בהן קיים בניין לשימור המגביל

תוספות בניה תיגזרנה ממגבלות הבניה שיקבעו לכל בניין מסוג זה. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד מועדת השימור של המועצה האזורית מטה יהודה והועדה המחוזית ירושלים למבנה נשוא היתר הבניה.

7. לא יינתן היתר בניה בשטחים אלא לאחר תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס הוועדה מקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.

ג. אתרים לשימור ג' שימור חלקי הכולל תוספות בנייה:

1. להלן רשימת המבנים לשימור ב' הכולל תוספות בניה:

מס' 2- חדר האוכל הישן.

מס' 6 בתי הטבק.

מס' 7 הצריף הירוק.

מס' 9- מגדל מים ואנטנה.

2. לא תותר הריסה מלאה של בניינים אלה. הריסה חלקית תותר בהתאם לתאום תכנון

שייעשה מול מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.

3. תוכן עריכת תיק תיעוד מקדים למבנה.

4. בבניינים אלה תותרנה תוספות בניה אך ורק במיקום בתחום ובגובה שיקבע בתאום







<p><b>שימור</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>5. לא יותרו כל שינויים בחזיתותיהם המקוריות, להוציא אלה הנדרשים כתוצאה מתוספות הבניה המותרות כאמור לעיל במקרים חריגים יותרו שינויים מזעריים הכרחיים בחזיתות המוגדרות לשימור. שינויים בחזיתות אלה יותרו רק במקרה בו השתכנע מהנדס המועצה או מי מטעמו כי הם כורח פונקציונאלי.</p> <p>6. מודגש בזאת כי זכויות הבניה המרביות בחלקות בהן קיים בניין לשימור המגביל תוספות בניה תיגזרנה ממגבלות הבניה שיקבעו לכל בניין מסוג זה. תנאי לדיון.</p> <p>בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד מועדת השימור של המועצה האזורית מטה יהודה והוועדה המחוזית ירושלים למבנה נשוא היתר הבניה.</p> <p>7. לא יינתן היתר בניה בשטחים אלא לאחר תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס הוועדה מקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.</p>	
<p><b>שימור</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>ד. אתרים/מתחמים נופיים לשימור - איסור הריסה:</p> <p>1. להלן רשימת אתרים/מתחמים נופיים לשימור:</p> <p>מס' 1- מתחם לב הקיבוץ.</p> <p>מס' 8- מתחם הקיבוץ הישן.</p> <p>כולל את המבנים הבאים: 8A ביתן המקלחות, 8B חדר החשמל, 8C - חדר הנשק.</p> <p>שדרות וצירים נופיים.</p> <p>2. אתרים ומתחמים אלו מוגדרים כבעלי ערך שימורי.</p> <p>מתחמים אלו יישמרו ויטופחו כחלק מהמרקם הנופי של היישוב. תיאסר עקירת עצים וכל תכנון לפיתוח שטח בשטחים אלו ייעשה תוך שמירה על המרקם הצומח הקיים. באתרים אלו כל שינוי מרחבי ו/או נופי ייעשה בליווי מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו ובאישור ועדת השימור של המועצה האזורית מטה יהודה והוועדה המחוזית ירושלים.</p> <p>3. היחס למבנים המצויים באתר 8 מתחם לב הקיבוץ הישן יהיה ע"פ קטגורית שימור אתרים לשימור ג' בהוראות תוכנית זו.</p> <p>4. בתחום אתר 1. מתחם לב הקיבוץ ישנם פסלים פסלים אלו יישמרו כחלק מהמתחם תותר העתקתם בליווי מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו ובאישור ועדת השימור של המועצה האזורית מטה יהודה והוועדה המחוזית ירושלים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>לתכנית זו יצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה.</p> <p>עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן 1633/0) "חמיר.ח' אל-י"פ: 1091 עמ' 1457 מיום 18/05/1964: הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל</p>	

## 6.15

## עתיקות

רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכויותיה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

## 6.16

## הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

## 6.17

## היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

## 6.18

## הריסות ופינויים

א. מבנים המיועדים להריסה בתכנית זו, יישארו על כנם כל עוד לא החלה בניה במקום, בהתאם לייעוד בתכנית המוצעת.

ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם לכמות שהוערכה.

ג. פסולת בניין תפונה לאתר אשר ייקבע ע"י מ.א. מטה יהודה.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש כ- 30 שנה מיום אישור התכנית.