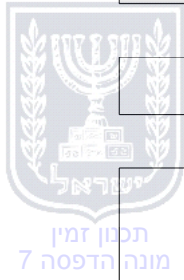


הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0576553

הסדרת שכונת מגורים - קיבוץ מעגן



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עמק הירדן
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על החלק הדרומי של מגרשי ההרחבה בקיבוץ מעגן. (במרכז הקיבוץ)
בתכנית המאושרת ישנם 11 מגרשים בני 500 מ'ר כ"א בהם מותר בניית יח"ד אחת למגרש.
עפ"י תמ"מ 2/9 מותרות 350 יח"ד.

ברצון הקיבוץ לתכנן קטע זה מחדש תוך הגדלת מס' יח"ד ל-16 יח"ד וצמצום שטח המגרש ל-300 מ'ר בלבד
ותוך שמירה על שבילים להולכי רגל בין המגרשים.

כיום מאושרות בשוב 295 יח"ד לאחר אישור תכנית זו יהיו 300 יח"ד.

תכנית זו מבצעת את השינויים המפורטים להלן: הגדלת מספר יחידות הדיור, הצרחת שטחים, הקטנת גודל
מגרש מינימלי, שינוי קווי בניין צידי מ 3 מ' ל 4 מ', שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת שכונת מגורים- קיבוץ מעגן

214-0576553

מספר התכנית

13.174 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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 עמק הירדן

קואורדינאטה X 256750

קואורדינאטה Y 734750

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ מעגן - מרכז הישוב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: מעגן

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעגן			

שכונה קיבוץ מעגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15714	מוסדר	חלק	20	5, 10-12, 19

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 13237	30 - 20

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
24/04/2018	7175	7773	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214-0428870 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	214-0428870
22/12/2011	1585	6346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13237 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13237



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	21/05/2018	איתי זהבי	17/05/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
	פרטי			אגודה חקלאית שתופית-קיבוץ מעגן	מעגן	מעגן		04-6654703	04-6754703	Ilank@zemach.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
	מודד	מתי חן ציון	697	חן בר מדידות והנדסה	מצפה נטופה	מצפה נטופה		04-6782595		mati.chenbar@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הגדלת מספר יחידות דיור במרכז הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור סעיף 62 א(א)8.
2. הצרחת שטחים סעיף 62 א(א)1.
3. הקטנת גודל מגרש מינימלי סעיף 62 א(א)7.
4. שינוי קווי בניין סעיף 62 א(א)4.
5. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים א'	8 - 1
שטח ציבורי פתוח	203 - 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,417.91	48.72
מגורים ב	5,550.3	42.13
שטח ציבורי פתוח	1,205.95	9.15
סה"כ	13,174.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
48.72	6,417.91	דרך מאושרת
42.13	5,550.3	מגורים א'
9.15	1,205.95	שטח ציבורי פתוח
100	13,174.16	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם למפורט ביעוד מגורים ב' בתכנית מאושרת. בשטח זה יותרו 2 יח"ד במגרש של כ-640 מ"ר (בית דו-משפחתי). מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. מותר להקים בתחום המגרשים -גדרות, מחסן, חניה ומתקני לצר. לא יותר להקים חדר אירוח.</p> <p>בבתיים בהם מתוכננת פעילות מקצועית (בעלי מקצועות חופשיים) יוגבל היקפה ל 50 מר מהשטח העיקרי של המבנה ועל חשבון % הבניה המותרים. אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית מגורים ולא ישפיע על הסביבה במטרדים כגון: רעש, זהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסומת. חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך טווח. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>מחסן ביתי : מבנה עזר בתוך או בצמוד או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו/או כל שימוש אחר.</p> <p>מחסן ביתי (מבנה עזר): יותר מבנה אחד, בקווי בינון צידי-0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית). בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ' שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בנין קידמי -0מ' וצידי -0 מ'. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן- חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. כל הצבת מתקן ו/או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחוייב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה .</p> <p>בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות.</p> <p>גדרות : גובהן של הגדרות לחזית הרחוב לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת. הגדרות</p>



4.1	מגורים א'
	<p>תהיינה מאבן מקומית, עץ, מתכת או כל חומר אחר המיועד לגדרות. גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו: מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים, כדוגמת רשת. הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה. גדרות בין מגרשים אפשר שיהיו מרשת או מגדר חיה בגובה מקסימלי 1.80 מ'.</p>
ד	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>מתקני אשפה: מתקני אשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל ע"פ תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>מיכלי דלק וארובות: תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים. מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים: 1. המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.</p> <p>2. המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש. 3. המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים, משולבות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.</p> <p>א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.</p>
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
4	4	4 (5)	4 (5)	1	2 (4)	8.5 (3)	16 (2)	40	50			10	40	320 (1)	8 - 1	מגורים	מגורים א'
					1	3		(7)					250 (6)	175	203 - 201	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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 בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
(ב) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מביין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
(ג) תותר חנייה בקו בניין צידי וקדמי אפס ובתנאי שניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או 640 מ"ר ל דו-משפחתי.
- (2) 2 יח"ד למגרש בן 640 מ"ר או יח"ד אחת למגרש בן 320 מ"ר..
- (3) 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.
- (4) מספר הקומות במבנה לא יעלה על 2 קומות. לפי המותר ג/13237..
- (5) במגרשים אלו יותרו בתים דו משפחתיים בקיר משותף אטום (קו 0) ביניהם..
- (6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: השצ"פים הכוללים בתכנית זו הם חלק מהשצ"פים המאושרים בתכנית ג/13237..
- 250 מ"ר עבור סה"כ השצ"פים בשתי התכניות ..
- (7) 250 מ"ר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה. ב. תנאי למתן היתר לבניה חדשה הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו. ג. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה. ד. תנאי לקבלת היתר-פתרון הסדרי תנועה וחניות ופתרונות אדריכליים לחומרי גמר וחזיתות. א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 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: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך -? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.4</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.5</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון .</p>	
<p>6.6</p>	<p>שרותי כבאות</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת עי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : א. כל קווי הביוב בתחום התכנית יבוצעו עפי תכנית ביוב שתאושר כחוק. תכנית הביוב הנל תיערך בהתאם להנחיות משותפות למשרדי הבריאות, תשתיות לאומיות והגנת הסביבה. תכנית הביוב תכלול אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מי כנרת עי השפכים שייוצרו בתחום התכנית.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית המתאר המקומית אלא לאחר שיוגש עי הרשות המקומית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>הרלוונטיות לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפי התכנית המאושרת, שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים. ג. לא יינתן אישור אכלוס המבנים החדשים ככל בטרם יושלמו כל עבודות הביוב עפי התכנית המאושרת.</p>	
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>בעת מתן היתר בניה דרוש סימון עצים בוגרים בהתאם לתקנות ובאישור פקיד היערות. ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימוש. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס הצמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן של "עץ/קבוצת עצים לשימור", עץ/קבוצת עצים להעתקה" או עץ / קבוצת עצים לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. י. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון על פי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>איסוף מי נגר עילי יהיה אל השטחים הציבוריים הפתוחים על פי תמא 34 ב / 4, סעיפים 23.3.2 עד 23.3.4.</p>	
<p>6.10 עתיקות</p>	<p>6.10</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.11 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.11</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.12 חלוקה ו/או רישום</p>	<p>6.12</p>
<p>התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



6.12	חלוקה ו/ או רישום
	<p>הזכויות.</p> <p>חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ סעיף 143,</p> <p>תאושר עי הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה,</p> <p>יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.13	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>מגורים ב לרבות מגרשי המגורים בתחום התכנית זו תבוצע בשלבים עפי מתחמים המסומנים בתשריט. לא יוחל בביצוע בנוי מתחם, אלא לאחר ביצוע התשתיות. לא יוחל בביצוע מתחם, אלא לקראת סיום של ביצוע מתחם קודם.</p>	
2	<p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל עי הרשויות המוסמכות לכך. תנאי לפיתוח שכונה קהילתית יהיה התחלת ביצוע בפועל של מערכת הביוב כולל פתרון קצה.</p>	

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

