

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0583849

ניוד זכויות בניה והסדרת שטח מסחר ותעסוקה - קיבוץ דגניה ב'

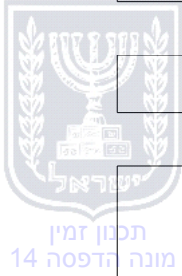
מחוז

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 מרכז קבוץ דגניה ב'.
התכנית כוללת חלוקה והקטנת גודל מגרש מינימלי, שינוי תכנית, גובה בניינים ושינוי קווי בניין למבנים קיימים באזור התעסוקה.
כמו כן, התכנית כוללת ניוד זכויות על מנת להסדיר את הקיים, להלן :
בתא שטח 101 (תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור) : מ- 25% ל-20.5% עיקרי, מ-10% ל- 9.15% שרות.
בתאי שטח 201,202 (תעסוקה ומסחר) : מ-25% ל- 37.5% עיקרי, מ- 10% ל-14.8% שרות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ניווד זכויות בניה והסדרת שטח מסחר ותעסוקה- קיבוץ דגניה ב'

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

214-0583849

מספר התכנית

17.031 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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

254337

קואורדינאטה Y

734007

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ דגניה ב'- מרכז הקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: דגניה ב'

נפה

כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דגניה ב'			

שכונה

קיבוץ דגניה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15168	מוסדר	חלק		73-75, 78, 97, 103

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12577	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12577.	6214	3204	17/03/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	29/05/2018	איתי זהבי	30/05/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/05/2018	איתי זהבי	07/08/2018	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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
	אחר			קיבוץ דגניה ב'	דגניה ב'	(1)		04-6755611	04-6755770	maz-deg@degania-b.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן 15130.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות 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	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד	מודד	שמואל גרוסמן	362	שריג מיפוי ממוחשב	אזור	המצודה	5			sam@javado.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

ניוד זכויות בניה בין מגרשים לצורך הסדרתם של מבנים קיימים במגרש מסחר ותעסוקה.

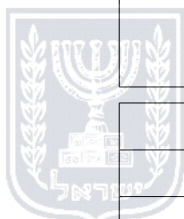
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניווד זכויות בניה ממגרש 101 למגרשים 201-202. לפי סעיף 62(א)א.6.
2. שינוי קווי בנין בהתאם למבנים קיימים. לפי סעיף 62(א)א.4.
3. שינוי תכנית למגרשים 201-202. לפי סעיף 62(א)א.9.
4. שינוי גובה מבנים. לפי סעיף 62(א)א.4.
5. חלוקת יעוד מסחר ותעסוקה לשני תאי שטח. לפי סעיף 62(א)א.7.
6. שינוי הוראות בינוי בהתאם. לפי סעיף 62(א)א.5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401
דרך משולבת	301
מסחר ותעסוקה	202, 201
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	202
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	202, 201
מבנה להריסה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101

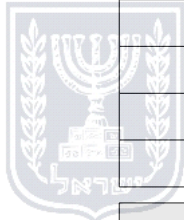
תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,232.01	7.23
דרך משולבת	530.59	3.12
מרכז אזרחי	11,680.54	68.58
מרכז תעסוקה ושרותים	3,588.1	21.07
סה"כ	17,031.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,232.01	7.23
דרך משולבת	530.59	3.12
מסחר ותעסוקה	3,588.1	21.07
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	11,680.54	68.58
סה"כ	17,031.24	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים אזור זה מיועד להקמת מבנים לשירותים ציבוריים ואישיים. יותרו השימושים כגון: שירותי הסעדה, בידור, תרבות, ספורט, בריאות, משרדים (כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים). תותר חניה בתחום המגרש.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח ליעוד קרקע זה תדרש תכנית בינוי כוללת שתציג את כל המבנים ומיקום מתקנים. חומרי הבינוי יהיו מאיכות גבוהה כמו אלו הנהוגים באזורי המגורים. תכנית הבינוי תכלול את פרטי פיתוח השטח. ב תנאים למתן היתרי בניה מתחם זה יחוייב טרם הוצאת היתרי בניה בהכנת תכנית בינוי מנחה כוללת שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, מקומות חניה, פיתוח שטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית. היתרי בניה יגזרו מתכנית הבינוי.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים בשטח זה מותר להקים מבני משרדים, מסחר קמעונאי, סדנאות יצירה, קליניקות. תותר חניה בתחום המגרש.
4.2.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח ליעוד קרקע זה תדרש תכנית בינוי כוללת שתציג את כל המבנים ומיקום מתקנים. חומרי הבינוי יהיו מאיכות גבוהה כמו אלו הנהוגים באזורי המגורים. תכנית הבינוי תכלול את פרטי פיתוח השטח. ב תכנית בינוי מתחם זה יחוייב טרם הוצאת היתרי בניה בהכנת תכנית בינוי כוללת שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, מקומות חניה, פיתוח שטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה. היתרי בניה יגזרו מתכנית הבינוי ויחויבו באישור המשרד להגנת הסביבה.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים שטח זה מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות א תנאים למתן היתרי בניה

4.3

דרך משולבת

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 וכיוצ"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית

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 המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, חינוך וחניה.

4.4.2

הוראות

תנאים למתן היתרי בניה

א

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 וכיוצ"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית

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 המועצה האזורית ומהרשות האחראית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות	עיקרי				שרות				
מסחר ותעסוקה	מסחר	202 ,201	1600	505	233		738	60		9	2	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	202 - 201	1600	840	300		1140	60		9	2	(1)	(1)	(1)	(1)
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101	11630	1575	650		2225	35		9	2	(1)	(1)	(1)	(1)
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	101	11630	320	68		388	35		9	2	(1)	(1)	(1)	(1)
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	101	11630	500	350		850	35		9	2	(1)	(1)	(1)	(1)

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 רשאת לנייד אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה ישמור.

(ב) גובה מבנים ימדד מהקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

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

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש או בחניון ציבורי סמוך בהתאם לנספח חניות שיצורף בשלב הגשת בקשה להיתר בניה.
החניות יהיו בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חשמל**

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 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 אוירי 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'

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.

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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא



6.3	חשמל
	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 העניין. 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)



6.4	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

6.5	מבנים קיימים
	מבנים קיימים (מבנים שלא נבנו כחוק) הועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין, 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. ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

6.6	הריסות ופינויים
	הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.



6.7	ניהול מי נגר
	1. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, ובכל האזורים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים המסומנים בתשריט בסימונים של, "עץ להעתקה/שימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :

א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור -אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה/שימור" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה/שימור" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.

6.9

אקוסטיקה

יבוצעו פתרונות אקוסטיקה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לבדיקות שיבוצעו בשטח על מנת למנוע מטרדי רעש לכיוון שכונת המגורים מכיוון דרום ולכוון ביי"ס מצפון.

6.10

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

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

6.11

פסולת בניין

היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי 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.

גבולות המגרש הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.12

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.13

שרותי כבאות

קבלת התחיבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.14

תשתיות

1. מים :
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

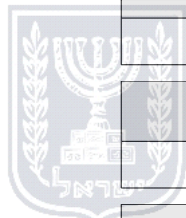
6.14	תשתיות
	3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. א. כל קווי הביוב בתחום התכנית יבוצעו ע"י תכנית ביוב שתאושר כחוק. תכנית הביוב הנ"ל תיערך בהתאם להנחיות משותפות למשרד הבריאות, תשתיות לאומיות והמשרד להגנת הסביבה. תכנית הביוב תכלול אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מי כנרת ע"י השפכים שיווצרו בתחום התכנית. ב. לא ינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית מתאר מקומית אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית הרלוונטית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י התכנית המאושרת, שיהיה מקביל ללוח לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים. ג. לא ינתן אישור אכלוס המבנים החדשים כנ"ל בטרם יושלמו על עבודות הביוב עפ"י התכנית המאושרת. ד. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.15	חלוקה ו/ או רישום
	רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. חלוקה: א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה. ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושרת ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.17	הפקעות ו/או רישום
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.18	תקשורת
	כל כבלי התקשורת- טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים.

6.19	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 413 (הנחיות לעריכות עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזור

6.19

חיזוק מבנים, תמא/ 38

מבנים מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות הסיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו של המבנה.

3. זכויות הבניה הנוספות שהוענקו בתא שטח כלשהו לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל תוך 12 חודשים ומילוי התנאים הבאים:

א. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו: 7 שנים מיום אישורה.