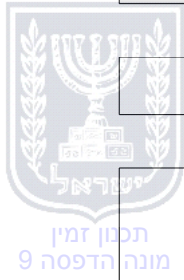


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0567420

רה תכנון מערך דרכים - צפון קיבוץ תל יוסף



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. חלקה הצפוני של תוכנית מס' ג/18921 מכילה 2 קטעי דרך בעייתיים מאוד ליישום:
 - א. קטע דרך מס' 3 בשל מגבלות טופוגרפיות.
 - ב. קטע דרך מס' 31 בשל צורך בהריסת מבני מגורים תקינים שבשימוש.

התכנית מציגה ארגון מחודש של מערך הדרכים במרחב כמתן מענה לסוגיות אלו.

2. כתכנית בסמכות ועדה מקומית, עורכת גם שינוי מסויים תוך שמירה על גדלם, של מערך יעודי קרקע נוספים בתחומה מגורים א', מגורים מיוחד, ומבני ציבור.

הערה:

- א. מגרשים 708 ו-709 ביעוד 'מגורים א', החליפו יעוד קודם של 'מבני ציבור' בתכנית ג/18921 אשר נכלול כ'מתחם לשימור'.
 - ב. מאחר ומגרשים אלו סמוכים למתחם 'הדשא הגדול' המהווה חלל בעל ערך תרבותי/נופי/היסטורי בקיבוץ תל יוסף ובתנועה הקיבוצית כולה, נשקל המשך שמירת האזור כמתחם לשימור כמצויין.
 - ג. עם זאת, מאחר ועולה כי מבנה המגורים בתכנית ג/18921 הממוקם בדרום מזרח ה'דשא הגדול' ומהווה 'תכנית ראוי' לשני מגרשים אלו, אינו כלול במתחם לשימור, הוחלט להוציא גם מגרשי מגורים אלו מהתחום לשימור.
- יחד עם זאת, ניתנו הוראות בדבר השתלבות מבני המגורים עם הסביבה הקיימת וערכי הבניה והנוף הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

רה תכנון מערך דרכים - צפון קיבוץ תל יוסף

204-0567420

מספר התכנית

39.992 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
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7

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	הגלבוע
קואורדינאטה X	273700
קואורדינאטה Y	718300

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה בחלקו הצפוני של קיבוץ תל יוסף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: תל יוסף

נפה יזרעאל

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
23104	מוסדר	חלק		9
23106	מוסדר	חלק		22
23121	מוסדר	חלק		77, 80

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/2013	6833	6627	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18921 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18921
24/02/2016	3788	7212	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 204-0256354 ממשיכות לחול.	שינוי	204-0256354



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				אליאב פרייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אליאב פרייס		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	24/10/2018	אריה צור	24/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	06/02/2018	אליאב פרייס	06/02/2018		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
	פרטי			תל יוסף	תל יוסף	(1)		04-6534923	04-6534632	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. תל יוסף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תל יוסף	תל יוסף	(1)		04-6534923	04-6534632	

(1) כתובת: ד.ג. תל יוסף.

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	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211		
חוכר				תל יוסף	תל יוסף	(2)		04-6534923	04-6534632	

(1) כתובת: ..

(2) כתובת: ד.ג. תל יוסף.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליאב פרייס	66039		הזורע	(1)	1	04-9899750	04-9899751	Arc_eliav@h azorea.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריה צור	26608		רמת גן	(3)	127	03-7510116		Az_eng@bez eqint.net

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: 2/66.

(3) כתובת: ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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**

1. תכנון מחודש של מערך הדרכים בחלק הצפוני של הישוב באופן שיאפשר את ביצוע הפיזי, ללא הריסת מבנים שבשימוש ובאופן שישתר באופן מיטבי פיתוח של הישוב באזור זה.
2. ארגון נקודתי מחודש של רצף שימושים בייעודי קרקע ל'מגורים' ו'מגורים מיוחד'.
3. חלוקת אזור המגורים בתכנית למגרשי מגורים.
4. שמירה על מיקום כללי של מתחמי חניה ציבורית לשירות ציבור ביעודים סמוכים.
5. הצמדת מתחם קטן ביעוד 'מבני ציבור' למתחם ביעוד 'מגורים מיוחד', בכדי לאפשר פעילות ציבורית מקומית במתחם זה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

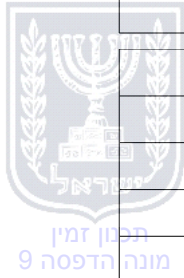
1. איחוד וחלוקה של יעודי הקרקע: שביל, חניון, מגורים מיוחד, שצ"פ, מגורים, ספורט ונופש ומבנים ומוסדות ציבור - ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד, לפי סעיף 62א(א)1
2. חלוקת שטח ביעוד מגורים ל- 5 מגרשים
3. הרחבה והארכת דרך, לפי סעיף 62א(א)2
4. שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62א(א)4
5. שינוי בהוראות לגבי בינוי, לפי סעיף 62א(א)5
6. שינוי של גודל מגרש מזערי, לפי סעיף 62א(א)7
7. מתחמי השימור והנוף ימשיכו לחול על שטח התכנית כמופיע בהוראות התכנית.

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

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	300 - 302
דרך מאושרת	912 - 916
דרך מוצעת	920 - 922
דרך משולבת	907 - 909
חניון	614, 615, 620, 621
מבנים ומוסדות ציבור	637, 638
מגורים א'	705 - 709

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	522,521
שביל	502,500
שטח ציבורי פתוח	504,422,420 - 415



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	914
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	909 - 907
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	637
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	709
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	504
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	302
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	916,914,913
דרך /מסילה לביטול	חניון	615
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	522
דרך /מסילה לביטול	שביל	502,500
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	422,420 - 417

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,577	26.45
דרך משולבת	1,780	4.45
חניון	838	2.10
מבנים ומוסדות ציבור	3,398	8.50
מגורים א'	1,800	4.50
מגורים מיוחד	4,438	11.10
ספורט ונופש	4,000	10
שביל	625	1.56
שטח ציבורי פתוח	12,536	31.35
סה"כ	39,992	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	4,438.77	11.10
דרך מאושרת	8,068.99	20.18
דרך מוצעת	4,119.01	10.30
דרך משולבת	1,787.19	4.47
חניון	881.2	2.20
מבנים ומוסדות ציבור	3,398.08	8.50
מגורים א'	1,800.05	4.50
ספורט ונופש	4,000	10
שביל	460.05	1.15
שטח ציבורי פתוח	11,039.37	27.60

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	39,992.71	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים ב. מחסנים דירתיים ג. חניות מקורות למגורים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>חניות: תותר הקמת חניות, בתנאים הבאים:</p> <p>1. החניה תהיה:</p> <p>א. במגרשים לבניה חדשה שנשענים על דרכים מוטוריות החניה תהיה בתחום המגרש. ב. במגרשים לבניה חדשה אשר מרוחקים מדרכים מוטוריות החנייה תהיה במקבצים עפ"י נספח תנועה מצורף. ג. במגרשים מבונים החניות תהיינה במקבצים או בצמוד לדרכים שאושרו לתנועה מוטורית.</p> <p>2. קירוי חניה יותר במגרשים בהם החניה בתוך תחומי המגרש - במקרה זה תותר חניה מקורה בתחום קווי הבניין כחלק מהמבנה הראשי או כמבנה חניה נפרד, לא יותר קירוי חניות במקבצים.</p> <p>3. במגרשים בהם החניה בתוך תחומי המגרש גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו.</p> <p>4. במגרשים בהם החניה בתוך תחומי המגרש ניתן להקים חניה במרווח קדמי/צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש.</p> <p>5. במגרשים בהם החניה בתוך תחומי המגרש שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>6. בחניות הנכללות בתחום המגרש חמרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי כאשר החניה מהווה חלק מהמבנה, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה נפרד.</p> <p>7. שטחי חניה מקורים יכללו בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות כאשר החניה נכללת בתוך תחום המגרש.</p> <p>גדרות: לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט קטעי גדרות צמחים באזורי המגורים בקטעים שאורכם עד 5 מ' לצורך יצירת פרטיות. גובה גדר יוגבל ל - 1.2 מ'.</p> <p>פיתוח: כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.</p> <p>לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תוכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה ע"י בעלי המגרש הנמוך.</p> <p>במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם</p>



4.1	מגורים א'
	<p>במלואו בשטח המגרש הציבורי ויבוצע ע"י בעלי המגרש גם במקרה בו המגרש גבוה מהשטח הציבורי .</p>
ב	<p>מגבלות בניה לגובה מס. קומות בבנין : לא תותר בנייה של יותר מ 2- קומות. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'. מרתף לא יחשב כקומה. גובה הבנין : הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים : עד קו הרכס העליון- 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 40%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג (למעט במבנים קיימים בהם קיים בעת אישור התוכנית גובה גדול יותר). בגגות שטוחים : עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג)- 7 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי תאום בין יח"ד שכנות : בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. גגות רעפים : לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%. פרגולות : תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה. שטח הפרגולה יחשב בתוך סך כל הזכויות המותרות בתוכנית. מחסנים : תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים : 1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת. 2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות. 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. עליות גג : תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה. מרתפים : ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ 2- קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 0.8 מ' בכיוון המדרון, באם קיים. לא תותר כניסה חיצונית למרתף. חומרי גמר : גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי</p>



4.1	מגורים א'
	<p>תכנון התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>מזגנים :</p> <p>מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>שלטי פרסומת : לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית.</p> <p>קולטי שמש :</p> <p>קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>תאי שטח 705-707 :</p> <p>תוכן תכנית בינוי.</p> <p>זרועות כביסה :</p> <p>לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים ונגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאי שטח 705-707 :</p> <p>תוכן תכנית בינוי.</p> <p>2. תאי שטח 708-709 :</p> <p>תכנון וביצוע מבני המגורים בתאי שטח אלו יהיה בהתייחסות למתחם לשימור נופי הנמצא מזרחית להם ובהתייחס למתחם שימור מבני ציבור ממערב. הבנייה תהיה באופי ארכיטקטוני כפרי, תוך השתלבות המבנים המוצעים עם פיתוח השטח הקיים סביבם והתייחסות לקונטקסט והערכים ההיסטוריים/נופיים/התיישבותיים.</p> <p>הקפדה על חומרי גמר, אופי גג ומפלסי המבנה. הכל בתיאום עם הישוב ועם הועדה המקומית.</p>
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>מטרת יחידות הדיוור הקטנות (מקס' 55 מ"ר) היא לתת מענה לקליטה ואכלוס זמני של משפחות, בנים, הורים של משפחות חברי האגודה וחברי אגודה מבוגרים. יחידות דיוור אלה לא תיספרנה במניין יחידות הדיוור המרבי על פי הקבוע בתמ"א 35, ותבואנה בנוסף להן. מיקומן יהיה בשטח המחנה, באזור המגורים של חברי הקיבוץ ובמבנים קיימים.</p> <p>יח"ד אלו אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ.</p> <p>יחידות דיוור אלו אינן ניתנות לפיצול, למכירה או להשכרה לגורם חיצוני.</p> <p>בכל תאי השטח ביחד מספר יחידות הדיוור לא יעלה על 51.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לפי סעיף 4.1.2 בתכנית ג/19821 בתתי הסעיפים הרלוונטיים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור





מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>א. מבני חינוך, שרות ותרבות כגון מועדונים לגילאים השונים, חדרי חוגים, סדנאות, סדנאות אומן ומבנים דומים לשרות הקהילה ולשימוש חברי המשק וכל השימושים הנדרשים למטרות ציבוריות בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה סעיף 188 (ב) לחוק.</p> <p>ב. שטחי חניה.</p> <p>ג. מתקנים לאצירת אשפה.</p> <p>ד. תחנות טרנספורמציה, במיקום המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p> <p>שימור</p> <p>א</p> <p>תא שטח 637:</p> <p>1. כל פעולה נדרשת במבנים לשימור מחייבת הכנת בקשה להיתר בניה שיתבסס על תיעוד מלא של המבנים לשימור עפ"י הנחיות משרד הפנים.</p> <p>2. מבנים ואלמנטים המסומנים כמבנה לשימור על גבי תשריט יעודי הקרקע מוגדרים כמבנים לשימור. מבנים ואלמנטים לשימור מחמיר מוזכרים בסקר לשימור מבנים בהגדרה זו.</p> <p>2.1 המלצות לשימור:</p> <p>א. תאסר כל הריסה של כל המבנים המסומנים לשימור וכן תיאסר כל תוספת בניה במבנה המוגדר לשימור בדרגה מחמירה. אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית, עפ"י סעיף 19-2 בתקנות התכנון והבניה התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר/שיפוץ/תוספת למבנה המסומן לשימור בתוכנית יחייב הגשת תיק תעוד מפורט של המבנה שיערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות והמלצות לשילוב השינוי במתחם. בקשה להיתר בנייה תועבר לחוות דעת המועצה לשימור אתרים.</p> <p>ג. במסגרת מסמך המלצות של תיק התיעוד המפורט, יבחן יישום התוספת / השינוי המבוקשים, וכן ינתנו הנחיות לאופי הארכיטקטוני בנושא היקפי הבניה, חומרי הגמר, טכנולוגיית הבניה ועוד.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צידו, וכן תציג את השתלבות התוספת / השינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית וגדרות.</p> <p>ה. תיק התעוד של כל מבנה לשימור יכלול גם את תעוד הצמחיה והפיתוח הנופי הגובל. התוכנית תכלול הנחיות לשימור הצמחיה, אופי מרכיבי הפיתוח, עמודי השילוט, תאורה וכדומה.</p> <p>ו. תישמר בכל מצב כיווניות הבניה במתחם בציר צפון דרום באופי הבניה הקיים.</p> <p>ז. לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור.</p> <p>ח. שימור המבנה בפועל יהווה תנאי לקבלת טופס איכלוס במבנה.</p> <p>ט. יעוד המבנים לשימור יהא לצרכי ציבור, תרבות או מסחר בדגש היסטורי- מקומי, במקרים חריגים יאושר שימוש למגורים.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב</p> <p>1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.</p> <p>2. מבנים יהיו מחומרים עמידים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ג</p> <p>1. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. יש להגיש תכנית פתוח בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים.</p>	

<p align="center">4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.3</p>
<p>3. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדס/ת המועצה.</p>	
<p align="center">4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">4.4.1 שימושים</p> <p>א. גינון ב. מתקני משחק ג. פרגולות ד. מקלטים קיימים ה. העברת תשתיות תת קרקעיות ו. דרכי ניקוז ז. דרכים להולכי רגל ח. מתקנים לאצירת אשפה . ט. תחנות טרנספורמציה, במיקום המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p align="center">4.4.2 הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>בשטחים הסמוכים לדרך, הנמצאים בתחום קו הבנין, השימושים המותרים הם גינון בלבד. (תאי שטח: 420-415, 504)</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">שימור</p> <p>שטח ציבורי פתוח במתחם שימור או במתחם לשימור נופי: (תא שטח 504) בשטח זה יישמר, האופי הטבעי של המקום, לרבות הטופוגרפיה והצומח הקיימים. תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת הקיים, בצמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית. לא תותר הקמת מבנים בשטחים המוגדרים כמתחם לשימור נופי.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">4.5 ספורט ונופש</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">4.5.1 שימושים</p> <p>1. מתקני ספורט, נופש, משחק, מבני חינוך גופני, ברכות שחיה, מזנון, אולמות ספורט, מלתחות. 2. חניה. 3. גינון.</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p align="center">4.5.2 הוראות</p> <p align="center">חניה</p> <p>בקשה להיתר בנייה תחוייב בהצגת פתרונות גישה וחניה על פי התקן ובהתאם לשימושים המבוקשים לאזור זה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. שילוט: השילוט יבוצע באחת מהטכניקות הבאות:</p>	<p align="center">ב</p>





4.5	ספורט ונופש
	<p>(1) שלט עץ טבעי ועליו חריטה והדגשת כיתוב</p> <p>(2) שלט המורכב מאותיות בודדות ע"ג משטח רשת או סרגלים אופקיים.</p> <p>(3) שלט מלוח פח מגולוון וצבוע.</p> <p>לא תותר הצבת שלטי פרספקס ולא שילוט המואר מארגזי תאורה.</p> <p>הנחיות סביבתיות:</p> <p>לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>שטח מבנה המזנון לא יעלה על 50 מ"ר.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תוכנית בינוי לכל המתחם אשר גובל בדרכים או יעודי קרקע שונים וקבלת אישורה של הועדה המקומית. יש לכלול פתרונות חניה ודרכי גישה, פרוט תשתיות קיימות ונדרשות, עיצוב ארכיטקטוני, התייחסות למבנים ולחומרי גמר. יש להגדיר את גבולות המגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. תכנית פיתוח בקני"מ 250:1. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב. כל החומרים יהיו מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.</p> <p>בתכנון המפורט יקבע היקף שטחים פתוחים, המיועדים לאפשר חילחול ושטחי החדרה למי נגר עילי.</p> <p>3. מבנה המזנון לא יעלה על 50 מ"ר.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>א. כבישים.</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>ג. חניות</p> <p>ד. מתקני ריהוט רחוב</p> <p>ה. נטיעות</p>
4.6.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. כללי:</p> <p>ביצוע הדרכים המוצעות בתוכנית, והרחבת דרכים קיימות, יתבצע על בסיס תכנון אדריכלי נופי בנוסף לתכנון ההנדסי, התכנון הנופי ימזער את הפגיעה בתוואי השטח באמצעות שימוש בקירות תמך, נטיעות ושיקום נופי.</p> <p>בטרם ביצוע הרחבה או משטחי חניה ראשוניים - תוכן תוכנית אדר' נופית לקטעי ההרחבה והחניות.</p> <p>ב. הנחיות מיוחדות:</p> <p>בדרך הגובלת עם מרכז הקיבוץ בתחום לשימור שהינו חלק מתא שטח - 900 - אשר הינה דרך מס' 35. הרחבות הדרך ומשטחי החניה יבוצעו בהתאם לתכנית אדריכלית/נופית אשר תגדיר חומרי גמר טבעיים כגון אבן, מצעים מהודקים וכדומה, לשמירה מירבית על אופי הדרך.</p>

<p>4.6 דרך מאושרת</p> <p>בשטח זה יישמר האופי הטבעי של המקום, לרבות הטופוגרפיה והצומח הקיימים. תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת הקיים, בצמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית. בנוסף יובטח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של המבנים הציבוריים, בית טרומפלדור וחדר האוכל אשר בדרגת שימור מחמירה.</p>	<p>4.6</p>
<p>4.7 דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p> <p>א. כבישים. ב. מדרכות ג. חניות ד. מתקני ריהוט רחוב ה. נטיעות</p>	<p>4.7.1</p>
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>א הוראות בינוי</p> <p>א. כללי: ביצוע הדרכים המוצעות בתוכנית, והרחבת דרכים קיימות, יתבצע על בסיס תכנון אדריכלי נופי בנוסף לתכנון ההנדסי, התכנון הנופי ימזער את הפגיעה בתוואי השטח באמצעות שימוש בקירות תמך, נטיעות ושיקום נופי. בטרם יבצע הרחבה או משטחי חניה ראשוניים - תוכן תוכנית אדר' נופית לקטעי ההרחבה והחניות. ב. הנחיות מיוחדות: בדרך הגובלת עם מרכז הקיבוץ בתחום לשימור שהינו חלק מתא שטח - 900 - אשר הינה דרך מס' 35. הרחבות הדרך ומשטחי החניה יבוצעו בהתאם לתכנית אדריכלית/נופית אשר תגדיר חומרי גמר טבעיים כגון אבן, מצעים מהודקים וכדומה, לשמירה מירבית על אופי הדרך. בשטח זה יישמר האופי הטבעי של המקום, לרבות הטופוגרפיה והצומח הקיימים. תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת הקיים, בצמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית. בנוסף יובטח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של המבנים הציבוריים, בית טרומפלדור וחדר האוכל אשר בדרגת שימור מחמירה.</p>	<p>א</p>
<p>4.8 דרך משולבת</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p> <p>א. כבישים. ב. מדרכות ג. חניות ד. מתקני ריהוט רחוב ה. נטיעות</p>	<p>4.8.1</p>
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>א הוראות בינוי</p> <p>רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה" (כפי שפורסמו במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת.</p>	<p>א</p>



4.8	דרך משולבת
	הרחבות הדרך ומשטחי החניה יבוצעו בהתאם לתכנית אדריכלית/נופית אשר תגדיר חומרי גמר טבעיים כגון אבן, מצעים מהודקים וכדומה, לשמירה מירבית על אופי הדרך.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	דרך להולכי רגל ורוכבי אופניים. למעבר תשתיות. מעבר לרכב חירום. בתאי השטח בהם השביל הינו ברוחב 4 מ' תותר גם כניסת רכב שירות.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. רוחב השביל לא יפחת מ-3 מ'. 2. ניתן לבצע שינוי קל במיקום שביל ציבורי הממוקם בתוך אזור שיעודו שטח ציבורי פתוח על מנת לדייק ולהתאים למצב תשתיתי וטופוגרפי קיים באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים - השביל הציבורי לא יחרוג מגבול השטח הציבורי.
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	חניית רכב מדרכות שילוט גינון
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	שטח המיועד לחניון כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת		
														מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות	עיקרי
5	4	3 (7)	3 (7)	1 (6)	2 (5)	8.5 (4)	4 (3)	35	1080 (2)	100 (1)	40	200	400	705 - 707, 709	מגורים אי'	
5	4	3 (7)	3 (7)		2	8.5	1	120 (8)	120		20	100	200	708	מגורים אי'	
5 (10)	4 (10)	3 (10)	3 (10)		2	8.5	28 (9)	35	1540 (2)		5	50	370	302 - 300	דיור מיוחד	
5	5 (12)	5 (12)	5 (12)		2	9.5		35	1190 (11)		10%	25%	450	638 - 637	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		1	12		20	4968		5%	15%	510	522 - 521	ספורט ונופש	
5	5	5	5		1	5			50					415 - 420, 422, 504	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:

- (1) קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה במגרשי המגורים, קווי הבניין של המבנים הקיימים החורגים מקווי הבניין הנקובים למעלה יהיו לפי בנייה קיימת. מבני המגורים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה עליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. הרחבת יח"ד בעלת קו בניין צידי 0 בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 - לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.
- (2) בכל מתחם באזור מגורים מיוחד תוגש תוכנית בינוי.
- (3) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו.
- (4) שטחים ציבוריים פתוחים - יתאפשר בניית מתקנים הנדסיים, טרנספורמציה ומצללות - לא יחול על שטחים ציבוריים פתוחים הנמצאים במתחמי שימור.
- (5) עפ"י תמ"א 35 שטח מסחר מקסימלי לא יעלה על 1000 מ"ר סה"כ.
- (6) בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, לפי חו"ד פקיד היערות, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותר בבניה תת קרקעית בלבד.

(2) סה"כ שטחי בניה נטו לכל היעוד.

(3) יחיד אחת למגרש.

(4) בבניה חדשה תותר קומת שירות בתנאי קרקע משופעים. במבנים קיימים (בעת אשור תכנית ג/18921) בהם כתוצאה מהתאמת השיפוע לקרקע נוצרה קומת מסד תתאפשר קומה זו כקומת שרות.

(5) בבניה חדשה - תותר קומת שרות בגובה שיקבע ע"י חוק התו"ב - בתנאי קרקע טבעית משופעים ובהתאם למנין זכויות שטחים.

(6) תת קרקעית או מסד בגובה 2.2 מ'.

(7) קו בניין 0 בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה או לפי הקיים בפועל.

(8) 120 מ"ר.

(9) לכל היעוד.

(10) או לפי הקיים בפועל.

(11) סה"כ שטחי בניה נטו לכל היעוד.

(12) בתא שטח 638 יותר קו בנין צידי ואחורי של 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכניות לתשתיות (דרכים, שבילים, מים, ניקוז, ביוב, חשמל ותקשורת) על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 לבנין יהיה השלמת מערכת התשתיות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה במתחם לשימור יהיה הכנת נספח בינוי למתחם אשר יכלול את מאפייני הבינוי על פי הנחיות השימור.</p> <p>נספח הבינוי יאושר בפני ועדת משנה לשימור אתרים של הועדה המקומית, ויתואם בהתאם לחו"ד המועצה לשימור אתרים.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק. החלוקה תהיה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי כפי שנקבע בסעיף מס' 5 בהוראות התכנית. הרישום ייעשה בהתאם להוראות ס' 125 לחוק התכנון והבניה 1965.</p>
6.3	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יוחזרו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>
6.5	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום מתחמי הבניה או בריכוזי חניה על פי המסומן בנספח התנועה והחניה, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. במתחמים הגובלים בדרכים? תבוצע החניה הנדרשת ע"פ תקן בתחום המגרש. חניה מקורה תחשב במניין זכויות הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.6	חשמל
	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף ----- 3 מ'</p>





חשמל	6.6
<p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד ----- 5 מ' מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ' 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל : י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' מ' יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' מ'</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. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל-עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>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).</p>	

תשתיות	6.7
<p>1. כללי א. התשתיות הקיימות בישוב קיימות בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים. ב. ברצועה שרוחבה עד 1.5 מ' מגבול המגרש הפונה לשביל הולכי רגל או דרך משולבת, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית. ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקה של התשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שימונה ע"י הרשות המקומית. 2. מים</p>	

תשתיות	6.7
<p>אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת עלידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ביצוע קווי ביוב בהיוב בהתאם לנספח הביוב יותנה בקבלת היתר בניה. ביצוע קווי הביוב בסתירה לנספח הביוב יותנה באישור תכנית ביוב עפ"י חוק הרשויות המקומיות ביוב, התשכ"ב - 1962.</p> <p>5. אשפה</p> <p>פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

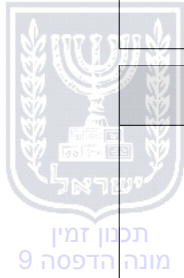


שימור	6.8
<p>1. מתחם לשימור:</p> <p>תחום שטח גאוגרפי בתשריט התוכנית הכולל אתרים לשימור, מתקנים, פיתוח נופי, עצים או ערכי שימור אחרים.</p> <p>הוראות הבינוי והפיתוח מפורטות בפרק יעודי קרקע ושימושים (פרק 4, בפרק הוראות לשימור (פרק 6.14) בפרק הוראות נופיות (פרק 6.19), בפרק עצים בוגרים (פרק 6.21), בפרק 6.1 תנאים למתן היתר בניה.</p> <p>2. מתחם לשימור נופי:</p> <p>תחום שטח גאוגרפי בתשריט התוכנית הכולל מכלול נופי שלם כגון שדרה, מדשאה, עצים בוגרים, אלמנטים פיסוליים מעשי ידי אדם או ערכי שימור אחרים.</p> <p>הוראות הפיתוח והנטיעות מפורטות בפרק יעודי קרקע ושימושים (פרק 4, בפרק הוראות לשימור (פרק 6.14) בפרק הוראות נופיות (פרק 19), בפרק עצים בוגרים (פרק 6.21), בפרק 6.1 תנאים למתן היתר בניה.</p> <p>3. הוראות לשימור:</p> <p>המתחמים המסומנים בתשריט בסימון לשימור או לשימור נופי, הם מתחמים לשימור וחלים עליהם הוראות לשימור כלהלן:</p> <p>א. לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. כל בניה חדשה באזור המוגדר כ"מתחם לשימור" תהיה בצפיפות, גובה, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת. כל תוספת בניה באזור זה מחייבת הכנת תכנית בינוי בקני"מ 1:250 אשר תובא לאישור הועדה המקומית או המחוזית ולמועצה לשימור אתרים.</p> <p>תכנית הבינוי והשימור תכלול את הנחיות השימור המפורטות, העמדת מבנים, גבהי, שימושים, גישה לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות והנחיות לשימור מבנים וצמחיה. פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.</p>	



פיקוד העורף	6.9
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.10</p>
<p>כל האלמנטים הבנויים בתחום הדרכים, והשצפ"ים, המסומנים בסימון הריסה מיועדים להריסה. המבנים המסומנים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.11</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ג. הועדה המקומית תגדיר את מועד ביצוע ההריסה בפועל למבנים חורגים במתואם עם ביצוע מערכות הדרכים המתוכננות.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.12</p>
<p>נספח עצים בוגרים לתוכנית: א. כתנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יוכן "נספח עצים בוגרים אשר יכלול סימון עצים לשימור/העתקה/ עקירה הוראות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים בתחום התכנית, בתאום עם פקיד היערות. תכולת הנספח מחייבת. 02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. 03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. 04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p>	



שמירה על עצים בוגרים

6.12

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובמידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים
- א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים.

ביצוע התכנית

7

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע במלואה בשלב אחד. מתן היתר בניה לבתי מגורים חדשים /חדרי אירוח יותנה בחיבור בפועל של שפכי הישוב לפתרון הקצה המאושר מט"ש בית שאן.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנים מיום אישורה