

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0639419

הסדרת יעודי קרקע - קיבוץ גבע

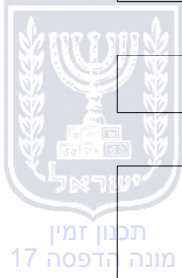
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

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 שטח מזרחי של קבוץ גבע. התכנית באה להסדיר את יעודי הקרקע (מבני משק, תעשייה, דרכים ושפ"פ) באזור זה של קיבוץ גבע ובהתאם למבנים הקיימים בשטח. התכנית כוללת הסדרת היעודים ע"י אחוד וחלוקה תכנוני וכוללת נספח תנועה של יועץ תחבורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת יעודי קרקע - קיבוץ גבע

204-0639419

מספר התכנית

265.460 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 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

235515 קואורדינאטה X

719152 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלק מזרחי של קיבוץ גבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : גבע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ גבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23176	מוסדר	חלק	21, 23-24, 26, 28	27, 29
23177	מוסדר	חלק	86, 92-93, 98, 103	60, 74, 78, 80, 82-83, 90, 94, 97, 101-102
23178	מוסדר	חלק		34, 36

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/11/2013	1536	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19406 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19406
13/03/2007	1986	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14205 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14205
18/08/2009	5329	5988	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 104 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ גל/ מק/ 104



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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	03/01/2019	מיכאל שמיס	13/12/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	21/10/2018	איתי זהבי	25/04/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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			קיבוץ גבע	גבע	(1)		04-6535752		muki@kvgeva.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ גבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ גבע	גבע	(1)		04-6535752		muki@kvgeva.co.il

(1) כתובת: קיבוץ גבע.

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)		073-2548273	073-2548273	

(1) כתובת: נצרת עלית 17105, ת.ד. 580.

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 בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	גרוסמן שמואל	362	שריג מדידות	אזור	המצודה		04-5599405		sarigmap@netvision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה וכבישים	מהנדס	מיכאל שמיס	69177		נצרת עילית	לולב	89	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net

(1) כתובת : מושב ציפורי 12 מיקוד: 17910.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הסדרת יעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה תכנוני- קבוץ גבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים ע"י איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד. לפי סעיף 62א(א)1.
2. שינוי קו בניין צידי/אחורי מ-3 ל-0 בין מבני משק לשפ"פ. לפי סעיף 62א(א)4.
3. הרחבת דרך והארכתה. לפי סעיף 62 א(א)2.
4. שינוי גודל מגרש מינמלי לפי סעיף 62 א(א)7.
5. שינוי תכסית לפי סעיף 62א(א)9.
6. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לפי סעיף 62א(א)19.



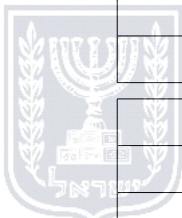
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1 - 5, 16
דרך מוצעת	6 - 11, 15
מבני משק	17 - 25
שטח פרטי פתוח	12 - 14, 33
תעשייה	30 - 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2, 4, 5, 16
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	7
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	17, 19, 20, 23
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	13, 33
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	31
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	6, 7, 9
מבנה להריסה 2	מבני משק	17, 20, 22, 23
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	12, 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	תעשייה	32 ,30

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,892.3	4.48
מבני משק	221,814	83.56
שטח פרטי פתוח	13,683	5.16
תעשייה	18,056	6.80
סה"כ	265,445.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,585	4.37
דרך מוצעת	2,781.99	1.05
מבני משק	219,122.17	82.64
שטח פרטי פתוח	13,625.64	5.14
תעשייה	18,044.42	6.81
סה"כ	265,159.22	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>אזור המשמש למבני תעשיה ומלאכה, לרבות תשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים, זאת עבור מפעלים קיימים במקום והרחבתם. דרכים רחבות, חניות משטחי הטענה ופריקה ומיגון. בשטחי תעשיה ובמפעל הבודד יותר לקיים שטח לתצוגה, לתוצרת המפעל ומוצרים נלווים משלימים. מבני שרותים - משרדים מחסנים, וכן הקצאת שטח חנות למוצרי המפעל. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה כמו: אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה ודישון, צבעים, דבקים מצברים ומחזור אשפה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>המרחק בין מבני תעשיה ומבני מגורים וציבור יקבע עפ סוג ואופי הפעילות המתוכננת ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. בכל מקרה המרחק לא יפחת מ 50 מטר.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>* כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה. * מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים. * ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים. * שפכים - תחויב תכנית שתאושר עי המשרדים להגנת הסביבה, בריאות ורשות ניקוז ירדן דרומי. " פסולת מוצקה (גושית) - בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך עי המשרד להגנת הסביבה, רשות ניקוז ירדן דרומי והיחידה האזורית להגנה על הסביבה. * איכות אויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים. * מפגעי מטרדים - לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים ו/או פעילויות אחרות כמפורט בחוקים ובתקנות לעניין זה. * במידת הצורך יסומן במסגרת היתר הבניה חייץ לשימושי קרקע אחרים. * רעש - כל פעילות העלולה לגרום לרעש חורג מהמותר בתקנות תחוייב בפעילות אקוסטית מתאימה ובאחריות היזם. * חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה יכלל בבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית. * אחסון דלקים - מאצרה אטומה בנפח של 110% או מנפח המיכל. אחסון על הקרקע יחוייב בבקשות. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה. אחסון דלקים תת קרקעיים ייעשה במיכל כפול עם מערכת של פיזיומטרים, הכל בתאום להנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ג	מבנים קיימים

4.1	תעשייה
	תחנת תדלוק (קיימת מלפני שנת 1965) בתא שטח מס' 31 תעמוד בכל הוראות תמ"א 18 תיקון 4 על תיקוניה.
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אישור תכנית בינוי מנחה עי הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה, והוראות המשרד לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	<p>השטח למבני משק כולל: מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית, סככות אחסנה, שירותים טכניים, בתי מלאכה כגון מוסך, מסגריה, חשמליה, נגריה וכוי, מבנים ומתקנים הנדסיים, גנרטור, חדרי טרנספורמציה, רמפה לריכוז אשפה, מבנים לגידול צמחים, מערכי אריזה, חדרי קירור, ומבנים לשירותי נלווים.</p> <p>תאי שטח 21-22- באזור זה לא יותרו מתקנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>מתן היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת חוות-דעת משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לאזור מבני המשק תוכן תכנית בינוי מנחה ובה יצויינו מתחמים עפ השימושים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים וארוכי טווח שימצאו מתאימים. השטח יפותח כך שיותוו שבילים ושטחי גינון להפרדה בין הפונקציות השונות.</p> <p>ישמר חיץ סביבתי ונופי מיעוד קרקע זה למגורים כמסומן בתשריט.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור הבינוי עי הועדה המקומית. קבלת היתר בניה מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה, בכפוף לנספח איכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>* כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.</p> <p>* פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. לא ינתן היתר בניה למבנה לגידול בעח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה האזורית להגנה על הסביבה, משרד הבריאות, רשות ניקוז ירדן דרומי והמשרד להגנה על הסביבה.</p> <p>* פרוט השטח למערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.</p> <p>" מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>* ניקוז -פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.</p> <p>* שפכים - תחויב תכנית שתאושר עי המשרד להגנת הסביבה, בריאות ורשות ניקוז ירדן דרומי.</p> <p>* פסולת מוצקה (גושית)- בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך עי המשרד להגנת הסביבה, רשות ניקוז ירדן</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.2	מבני משק
	<p>דרומי והיחידה האזורית להגנה על הסביבה.</p> <p>* איכות אויר - תיגדרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים.</p> <p>* מפגעי מטרדים - לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים ו/או פעילויות אחרות כמפורט בחוקים ובתקנות לענין זה.</p> <p>* במידת הצורך יסומן במסגרת היתר הבניה חייץ לשימושי קרקע אחרים.</p> <p>* רעש - כל פעילות העלולה לגרום לרעש חורג מהמותר בתקנות תחוייב בפעילות אקוסטית מתאימה ובאחריות היזם.ד.</p> <p>* חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה יכללו בבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.</p> <p>אחסון דלקים -מאצרה אטומה בנפח של 110% או מנפח המיכל. אחסון על הקרקע יחוייב בבקשות. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה. אחסון דלקים תת קרקעיים ייעשה במיכל כפול עם מערכת של פיזיומטרים, הכל בתאום להנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>המרחק בין מבני משק למגורים לא יפחת מ-100 מ.</p>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד כשטח פתוח.</p> <p>העברת תשתיות כמו: ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת, תאורה, התווית שבילים, מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה ומתקן הנדסי, מקלטים ואמצעי מיגון, דרכי ביטחון וחניות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פיתוח שטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה.</p> <p>זכויות הבניה ביעוד זה מיועדות להסדרת סככות צל ומתקנים הנדסיים ומקלטים.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>השטח מיועד לדרכים, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>מותר יהיה להניח בתוואי הדרך עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש גדרות הגובלות בדרך ציבורית.</p>

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	השטח מיועד לדרכים, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>מותר יהיה להניח בתוואי הדרך עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש גדרות הגובלות בדרך ציבורית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	4				20	70	400	32 - 30	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה
(2) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3				5	50	1000	25 - 17	מבני משק	מבני משק
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		200 מ"ר				200 מ"ר	580	12		שטח פרטי פתוח
3	3	3	3		(4)				(4)	580	14 - 13		שטח פרטי 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. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

ב. הגובה המקסימאלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מקסימאלי - מבנה תעשייה ובמבני משק אינו כולל מתקני סילוסים ומגדלים תעשייתיים- יותר גובה גבוה יותר באישור הועדה המקומית.

(2) או כפי שקיים.

(3) או כפי שקיים, יותר קו בנין 0 לכיוון שטחי שפ"פ.

(4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: עפ"י הוראות תכנית ג/14205.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
6.2	חשמל

1. תנאי למתן היתר למבנה חדש מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, חשמל, ביוב, מים וניקוז עי הרשויות המוסמכות לכך.

2. כל יתר הוראות התכנית התקפה ותנאים להיתר יחולו על שטח תכנית זו.

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 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 אווירי 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

	חשמל	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</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>	
	חניה	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
	חיזוק מבנים, תמא / 38	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
	פסולת בניין	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>אשפה : 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
	פיקוד העורף	6.6
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
	שרותי כבאות	6.7
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	תשתיות	6.8
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. הנחיות מקורות בנוגע לקו מים : א. יש לבצע מדידת גישוש ע"ח היזם ובתאום עם חב' מקורות, ע"ח היזם לאיתור קו המים העובר בשטח התכנית, כתנאי למימוש התכנית. ב. אסורה כל בניה מעל קווי המים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. ג. יש לקבל אישור חב' מקורות לבקשה להיתר לדרכים ופיתוח כתנאי למתן היתר בניה. ד. יש לקבל את אישור חב' מקורות לסלילת כבישים ו/או פיתוח שטח מעל תוואי קו מים קיים או מתוכנן, תיאום ואישור חב' מקורות ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חב' מקורות ובביצוע של מקורות, כתנאי למתן היתר בניה. במידה ויש צורך להעתיק את קו המים, יש ליעד התכנית שטח אליו יועתק קו המים, ביעוד מתאים ובתאום עם מחלקת הנדסה במקורות. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב :</p>	

<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז, לחוק התכנון והבניה. 2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים: א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט אחד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>אדריכלות</p>	<p>6.13</p>
<p>הוראות ארכיטקטוניות למבני משק ותעשייה: המבנים יבנו מחומרים: בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו/או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים. ישולבו במבנים פתחים לאוורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חניץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שריפה. יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח.</p>	

	<p>תקשורת</p>	<p>6.14</p>
	<p>כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה בכבלים וכו' יהיו תת קרקעיים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>(בהתאם להוראות תמא 34 ב 4 לאזור ג) הבניה באזור זה תהיה לפי עקרונות שימור נגר עילי. מערכת הניקוז תיבנה בהתאם לעקרונות הכלולים במדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי, אשר הוצא עי משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבינוי והשיכון באוקטובר 2004. במסגרת השיטות המעשיות לשימור הנגר יאומצו במידת האפשר חלק או כל ההנחיות הבאות: 1. רצועת משטח מחלחל (עדיפות לשטח מחלחל ירוק), תמוקם במורדות המגרשים, ליד קולטן של מערכת הניקוז הציבורית. נגר כל המגרש יעבור דרך הרצועה המחלחלת הנל ורק אחכ יופנה אל הקולטן. רצועה זו תוקף בחגורה אטומה כמתואר בסעיף 4 להלן. החגורה תאפשר קליטת נגר חופשית ממעלה המגרש (הגבוה יותר) אך לא תאפשר זרימה חופשית של הנגר אל קולטן הכביש (אלא רק במידה והנגר מצטבר וגולש מעליה). 2. תעלת החדרה תמוקם בכל מגרש מצידו הנמוך, כך שציר התעלה לכיוון קולטן הניקוז שבמורד המגרש. התעלה תהיה חלק משטחי הגינון, תמולא באבנים וחצץ ותקבל את מי הנגר דרך משטח דשא או עשב. 3. בתחומי רצועות הכביש, יוגדרו כל שטחי הגינון החנייה והמדרכות כשטחים מחלחלים. 4. מרזבי גגות וסככות יופנו לשטחים המחלחלים - (ירוקים או לשטחי ריצוף חדיר חלקית). שטחים אלו יתוחמו בחגורת אבני שפה אטומה, בגובה של לפחות 20 סמ, כך תהיה אגירה מסויימת למספר שעות עד שייספג כל הנגר. 5. ניקוזי הכבישים, המדרכות ושטחי הגינון יופנו קודם כל אל החניות. קולטני מערכת הניקוז התת קרקעית יקלטו נגר מהחניות בלבד. 6. שטחי הגינון ושצפים אחרים ברצועות הכבישים יתוחמו בחגורת אבני שפה אטומה במידת הצורך (במידה ומנוקז אליהם שטח אטום גבוה). 7. תחזוקת שטחים מחלחלים - יש לשמור על חיפוי שטחי גינון, צמחיית גנים, חצץ או חלוקים. 8. הנחת אבן שפה לאורך גבול המגרש. 9. הטיית הנגר אל מתקן הניקוז. 10. שטחי החנייה ומדרכות יבוצעו כאמצעים חדירים חלקית.</p>	<p>6.15</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p>6.16</p>

6.17 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.17
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.18 הריסות ופינויים	6.18
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.	

7 ביצוע התכנית	7
-----------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17