

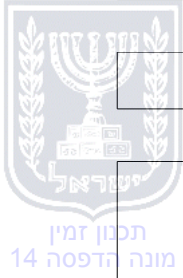
הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0699900

בית השיטה חילופי שטחים

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 בסמכות מקומית להחלפת שטחים בין שטח למגורים א, למבנים ומוסדות ציבור ומשרדים ושטחים ציבוריים פתוחים.
התכנית קובעת הנחיות לבנייה ולעיצוב אדריכלי התואמות את תכנית ג/ 16580.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית השיטה חילופי שטחים

מספר התכנית 204-0699900

1.2 שטח התכנית 35.039 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (5)

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

241530 קואורדינאטה X

717488 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ בית השיטה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : בית השטה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית השטה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23186	מוסדר	חלק		50, 64, 69-71, 75

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/2010	2755	6080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16580 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16580



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19:10 11/08/2019	ערן מבל	07/08/2019	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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 בית השיטה (קבוצת החוגים)		קיבוץ בית השיטה (קבוצת החוגים)	בית השיטה	(1)		04-6536501		mk@bethashita.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ בית השיטה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קיבוץ בית השיטה (קבוצת החוגים)		קיבוץ בית השיטה (קבוצת החוגים)	בית השיטה	(1)		04-6536501		mk@bethashita.com

(1) כתובת: קיבוץ בית השיטה.

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	בית השיטה	(1)		03-9533333		tzafon@land.gov.il

(1) כתובת: נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	(1)	4	04-9835146		eran@mebela rch.co.il

(1) כתובת : קק"ל 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

איחוד וחלוקה ע"י הצרחת שטחים בין יעודי הקרקע מגורים א, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין יעודי קרקע עפ"י סעיף 62 א. (א) 1.
2. הרחבת דרך או הארכת דרך לצורך גישה למגרש עפ"י סעיף 62 א. (א) 2.
3. שינויים בהוראות לגבי בינוי עפ"י סעיף 62 א. (א) 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	227 - 223
שטח ציבורי פתוח	421, 415, 414, 42, 41
דרך מאושרת	11, 10
דרך מוצעת	100
שביל	20
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	420, 280

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	21,530	61.09
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	4,910	13.93
מגורים א'	5,017	14.23
שביל	279	0.79
שטח ציבורי פתוח	3,510	9.96
סה"כ	35,246	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,449.57	61.21
דרך מוצעת	25.62	0.07
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	5,020.97	14.33
מגורים א'	5,016.69	14.32
שביל	56.75	0.16
שטח ציבורי פתוח	3,470.2	9.90
סה"כ	35,039.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לבתי מגורים לחברי הקיבוץ, תושבים ובנים, במבנים הקיימים בפועל באזור המגורים ובמגרשים פנויים. מגרש מיועד ליח"ד אחת, או למספר יח"ד כפי שסומן בתשריט וכפי שמוגדר בהוראות התוכנית ובטבלת המגרשים. באזור המגורים ניתן להקים משרדים לבעלי מקצועות חפשיים לדיירי הבית בלבד (כאלה שאינם גורמים להפרעה לשכנים) כחלק מהשימוש העיקרי במבנה, שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר. במקרה זה יש להקצות מקום חניה נוסף בתחום המגרש, או בסמוך אליו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתחום קווי הבניין בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המרבי של המחסן יהיה 6 מ"ר. שטח המחסן הינו חלק משטחי השירות. 2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה. 3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. <p>ב. הנחיות לגבי תוספות בניה במבנים רב משפחתיים:</p> <p>תוספות בניה: תוספת בניה למבנים קיימים תותר במדה והיא תואמת לזכויות הבניה המוזכרות לעיל.</p> <p>תוספת בניה למבנים קיימים: במבנים הקיימים בעת אישור תכנית זו, כל תוספת לקומת הקרקע תיבנה על פי קווי הבניין שנקבעו בתכנית. בקומה שניה תתאפשר הרחבה בקומה שניה ע"ג במבנה הקיים גם במקומות בו הוא חורג מקווי הבניין.</p> <ol style="list-style-type: none"> ג. 2 קומות בלבד, למעט מבנים קיימים הכוללים עד 3 קומות או קומות מסד. ד. הרחבת יח"ד במבנה דו משפחתי בקיר המשותף 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. ה. תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'. שטחי עליות הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר. ו. הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מביניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגובה ביותר של הבית. <p>בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ', עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%).</p> <p>לגג רעפים יש שפות אופקיות ושפות משופעות. השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג.</p> <p>גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים בגגות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון - 7.0 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית).</p> <p>הנחיות אלו אינן מכסות מבנים קיימים החורגים מהגבהים המותרים, בעת אישור התוכנית.</p> <ol style="list-style-type: none"> ז. ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ-2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שאינו עולה על 1.8 מ' בכיוון המדרון.

4.1	מגורים א'
ב	מרתפים ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שאינו עולה על 1.8 מ' בכיוון המדרון.
ג	גגות תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'. שטחי עליות הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר.
ד	חניה 1. המגרש גובל בדרך אשר אושרה לתנועה מוטורית 2. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה. 3. הגובה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו. 4. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים בנסיגה של 1 מ' מקו הביניים הצידי (ע"מ לאפשר לרשויות העברת קווי תשתית/טיפול בתשתיות קיימות אשר עוברות בגבולות המגרשים) תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים, חזית החניה תבנה בנסיגה של 1 מ' מקו הרחוב. 5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית, שטח זה הינו חלק משטחי השירות. גובהו לא יעלה על 2.20 מטר. 6. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת. 7. למעט חניה מקורה לא יותרו עוד מבני עזר בשטח תכנית זו.
ה	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים ישמר מעבר חפשי ממגרש למגרש לצורך גישה למקלטים. תותר הפרדה חלקית ולא רציפה באמצעות גדר חיה בגובה מירבי 1.2 מ'.
ו	תנאים למתן היתרי בניה הכנת תכנית בינוי לשטחי המגורים תאי שטח 223-227, בהתאם לסעיף 6.14 בתכנית זו.



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, מתקני סניקה לביוב, תחנות טרנספורמציה ומתקנים לאצירת אשפה. השטח יהיה בר הפקעה ובמקרה זה ירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה. לא תותר חניה בשטחים אלו.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב

4.3	דרך מאושרת
	ונטיעות. ניתן להעביר קוי תשתיות וניקוז מי גשם.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	ישמש כדרך להולכי רגל בלבד ולמעבר תשתיות. לא תותר תנועה מוטורית בשבילי הולכי הרגל למעט רכב חירום ותחזוקה.
4.5.2	הוראות
4.6	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.6.1	שימושים
	מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך לחינוך לא פורמלי, לפעילויות תרבות, משרדים, סדנאות וכו'. תרבות ושרותים אשר אינם כלולים בהגדרות חוק התכנון והבניה לגבי מבני ציבור. השטח מיועד לשימוש כלל תושבי הישוב. האיזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית בית השיטה.
4.6.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או ייעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	מזערי	מזערי	מזערי	מזערי	מזערי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
4	2	8.5	3	15	35	220			40	180	350	227 - 223	מגורים א'
5	2	10			35	1366			136	1230	500	420, 280	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5						232				232	(6)	42, 41, 421	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית למעט מגרשים אשר שטחם קטן מ- 350 מ"ר.

ב. קווי הבניין מתייחסים לבנייה חדשה במגרשי המגורים ואינם רלוונטיים לבניה קיימת ו / או מאושרת. מבני המגורים הקיימים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה מעליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. קו בניין צידי 0 מתייחס אך ורק ליחידות דיור בעלות קיר משותף במבני מגורים הכוללים למעלה מיחיד אחת. בכל מקרה בו אין קיר משותף - יישמר מרחק של 3 מ' מגבול המגרש. קו בניין קידמי מתייחס למערכת הדרכים הראשית והמשנית.

ג. במקרה של חלוקה עתידית לגודל מגרש הקטן מ- 350 מ"ר, תכסית המגרש תהיה עד 60%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למעט מבנים קיימים הכוללים עד 3 קומות או קומות מסד..

(2) או 0, הרחבת יחיד במבנה דו משפחתי בקיר משותף בקומת הקרקע 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..

(3) או 0, הרחבת יחיד במבנה דו משפחתי בקיר משותף בקומת הקרקע 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..

(4) או 3..

(5) או 5.

(6) על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>1. חומרי גמר : גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין. 2. שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה. גודלו המירבי של השלט לא יעלה על 40/80 ס"מ. השילוט ישולב בקיר המבנה בלבד. 3. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג. 4. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקם במלואו במגרש הגבוה מבין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.</p>	
6.2	עתיקות
<p>השטח שבנדון הינו אתר עתיקות המוכרז כד"ר 3342/0 "שטה" י"פ 1091 עמ' 1414 מיום : 18/05/1964 : 3362/0 "בית השיטה" י"פ : 1091 עמ' 1414 מיום 18/05/1964 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. כל עבודה בתחום השטח 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 צלה מדגמית : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר ועל פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו / או המחוזית לפי סמכותה שבד"ר, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו / או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים או במגרשי חניה משותפים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>1. איכות איכות אויר - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה היו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.</p>	

<p>איכות הסביבה</p> <p>6.4</p> <p>2. הידרנטים כיבוי אש בכל שטחי הקבוץ תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש על פי הוראות ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3. אשפה - סידורי סילוק האשפה הביתית, מיחזור וגזם 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>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.5</p> <p>1. איכות תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2. תוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>6.6</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.</p>	
<p>חשמל</p> <p>6.7</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	
<p>תקשורת</p> <p>6.8</p> <p>מערכת התקשורת בתחום הישוב תהיה תת - קרקעית.</p>	



<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>שימור עצים בוגרים - תאסר כריתת עצים בוגרים קיימים לצורכי בניה. במידה וישנם עצים בוגרים בתחום מרווחי הבניין יועתקו העצים אל מחוץ לשטח הבניה או תבוצע נטיעה של עץ בוגר חליפי.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.11 פסולת בניין</p>	<p>6.11</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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.12 פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, באזורי הבניה החדשה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית בינוי מפורטת הכוללת דרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>6.15 תשתיות</p>	<p>6.15</p>
<p>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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.16 מבנים קיימים</p>	<p>6.16</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.17 היטל השבחה</p>	<p>6.17</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14