

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0809384

תל יוסף - הסדרת מגרש 169



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

מטרת התכנית הסדרת מגרש מגורים מספר 169 בשטח 450 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תל יוסף - הסדרת מגרש 169

ומספר התכנית

מספר התכנית 204-0809384

1.2 שטח התכנית 0.995 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) (19), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4)

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	237696
קואורדינאטה Y	718006

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ תל יוסף בתחום המועצה האזורית גלבוע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

תל יוסף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23121	מוסדר	חלק		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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18921. הוראות תכנית ג/ 18921 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 18921
24/02/2016	3788	7212	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 204-0256354 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	204-0256354



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נטע שמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטע שמר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 18 25/02/2020	נטע שמר	10/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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 תל יוסף	תל יוסף	(1)		04-6534923		yosi@harod.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: איש קשר יוסי אברהם, כתובת: קיבוץ תל יוסף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ תל יוסף	תל יוסף	(1)		04-6534923		yosi@harod.org.il

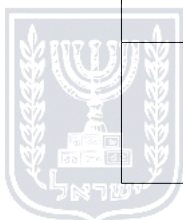
(1) כתובת: קיבוץ תל יוסף.

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 מחוז צפון	נוף הגליל	חרמון	2	073-2548815	02-5456054	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטע שמר		נטע שמר, תכנון סביבה ונף	כפר תבור	תות	16	04-6620699		neta@neta-shemer.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	איהאב אבו גיבל	1302	אבו גיבל	מגידל שמס	(1)		04-6982931		abujblehab@gmail.com

(1) כתובת : מגידל שמס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 מגרש מגורים מספר 169 בשטח של 450 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין ייעודי קרקע מגורים ודיוור מיוחד ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד, לפי סעיף 62א(א) 1
2. הגדלת שטחי ציבור ע"י הרחבת שביל גישה למגורים ללא שינוי בהיקפי בניה, לפי סעיף 62א(א) 3
3. שינויי בקווי בניין קדמי מ- 5 מ' ל - 3 מ' (מגרש 169) וקו בניין צידי ימני מ- 4 מ' ל-3 (מגרש 130) לפי סעיף 62א(א) 4
4. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לפי סעיף 62א(א) 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	169,132
דיור מיוחד	130
שביל	174

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	169
מבנה להריסה 2	שביל	174

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	808	81.21
מגורים מיוחד	187	18.79
סה"כ	995	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	187.08	18.80
מגורים א'	724.24	72.77
שביל	83.87	8.43
סה"כ	995.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בית מגורים ב. מחסן דירתי
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>חניות: החניות תהינה במקבצים או בצמוד לדרכים שאושרו לתנועה מוטורית בתשריט התכנית 204-0256354. לא יותר קירוי חניות במקבצים.</p> <p>גדרות: לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט קטעי גדרות צמחיים באזורי המגורים בקטעים שאורכם עד 5 מ' ליצירת פרטיות. גובה הגדר יוגבל ל- 1.2 מ'.</p> <p>קירות תומכים: קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה על ידי בעלי המגרש הנמוך. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הציבורי ויבוצע על ידי בעלי המגרש גם במקרה בו המגרש גבוה מהשטח הציבורי.</p>
ב	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>מס' קומות בבנין: לא תותר בניה של יותר משתי 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'.</p> <p>מרתף לא יחשב כקומה.</p> <p>גובה הבנין: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p> <p>בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ' (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 40%). השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג (למעט במבנים קיימים בהם קיים בעת אישור התכנית גובה גדול יותר).</p> <p>בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר הגג) - 7 מ' (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תיאום 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 להיעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חומרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.</p> <p>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%.</p> <p>פרגולות: תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין או מעבר להם על פי חוק התכנון והבניה. שטח הפרגולה יחשב בתוך סך כל הזכויות המותרות בתכנית.</p> <p>מחסנים: תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תכנית הבינוי, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. <p>עליות גג: תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר,</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p>
	<p>קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 מ' יחשבו כשטח עיקרי על פי חוק התכנון והבניה. מרתפים: ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר משתי 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, יהיו מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פירוט חומרי הגמר וגווי הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>מזגנים: מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר על ידי 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 התכנית.</p> <p>קולטי שמש: קולטי שמש בבניה חדשה 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>זרועות כביסה: לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגוויים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.</p>
<p>ד</p>	<p>תשתיות</p> <p>בתחום כל המגרשים הצמודים לשבילים, מוגדרת רצועה ברוחב 1.5 מ' הצמודה לשביל, לזכות מעבר תשתיות ציבוריות.</p>
<p>4.2</p>	<p>דיוור מיוחד</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>יחידות הדיוור הקטנות (מקס' 55 מ"ר) ישמשו לקליטה ואכלוס זמני של משפחות, בנים, הורים של משפחות חברי אגודה וחברי אגודה מבוגרים. יחידות דיוור אלה לא תיספרנה במנין 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>יחידות דיוור 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>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפי סעיף 4.1.2 בתתי הסעיפים הרלוונטיים.</p>
<p>4.3</p>	<p>שביל</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>דרך להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>מעבר תשתיות.</p> <p>מעבר לרכב חירום.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>

4.3	שביל
א	<p>בינוי ו/או פיתוח רוחב השביל לא יפחת מ- 3 מ'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידני	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (4)	1	35 (3)	100 (2)	40	200	350 (1)	132,169	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	1 (6)	2 (5)	8.5	1	35	55	5	50	120	130	דיור מיוחד

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:

קווי הבנין מתייחסים לבניה חדשה במגרשי המגורים. קווי הבנין של המבנים הקיימים החורגים מקווי הבנין הנקובים למעלה יהיו לפי בניה קיימת. מבני המגורים בעת מתן תוקף לא ייחשבו כחורגים ותוספת בניה עליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. הרחבת יח"ד בעלת קו בנין 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 בנין צידי 0 לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד זכויות הבניה ישמרו. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים לשימור, לפ"י חו"ד פקיד היערות, יגברו קווי הבנין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) למעט מגרש 132 בו מותר מגרש מינימלי של 205 מ"ר..

(2) יותר בבניה תת קרקעית בלבד..

(3) במגרשים שגודלם 350 מ"ר או יותר תותר תכסית של עד 130 מ"ר או 35%, הגדול מביניהם. במגרשים הקטנים מ- 350 מ"ר תותר תכסית של 120 מ"ר בלבד..

(4) במבנים קיימים בהם נוצרת קומת מסד כתוצאה מהתאמה לשיפוע הקרקע, תתאפשר קומה זו כקומת שרות. בבניה חדשה תותר קומת מסד לשרות בתנאי קרקע טבעיים משופעים, למעט מגרש 132 בו יותר 9 מטר לגובה מבנה.

(5) למעט מגרש 132 בו תותר קומה שלישית.

(6) תת קרקעית או מסד (2.2 מ').

(7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>א. לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה, המבוססת על תכנית מפורטת, תצורף תכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 (על פי הנחיות הועדה לתכנון ובניה), זאת בכפוף להוראות תכנית זו ונספחיה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למגורים חדשים, חיבור בפועל של השפכים לפתרון הקצה המאושר - מט"ש בית שאן.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס 4 לבנין יהיה השלמת מערכת התשתיות.</p> <p>ד. כל בניה חדשה/שיפוץ/תוספת ופיתוח השטח תשלב בתוכה מאמץ לשימור על ערכי הבניה הקיבוצית ומסורת הנוי הקיבוצי שנקבעו בתכנית ג/ 18921 ובאישור ועדת התכנון של הקיבוץ, תוך התייעצות עם הועדה.</p>	
6.2 פיתוח תשתית	6.2
<p>א. ככל שקיימות תשתיות אשר לא הועתקו לשטח ציבורי או למרווח בניה המקביל לשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול, החלפה, ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחום התכנית.</p> <p>ב. ברצועה שרוחבה 1.5 מ' בגבול המגרש הפונה לשביל הולכי רגל תותר התקנת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקת תשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שמונה על ידה.</p>	
6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ביצוע קווי הביוב בהתאם לנספח הביוב יותנה בקבלת היתר בניה. ביצוע קווי הביוב בסתירה לנספח הביוב יותנה באישור תכנית ביוב על פי חוק הרשויות המקומיות ביוב, התשכ"ב 1962.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה:</p> <p>פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתיאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
6.4 חניה	6.4
תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	



<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק. החלוקה תהיה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי כפי שנקבע בסעיף מספר 5 בהוראות התוכנית. הרישום ייעשה בהתאם להוראות ס' 125 לחוק התכנון והבניה 1965.</p>	<p>6.5</p>
<p>חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 תכנון ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה למגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 0.5 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אווירי מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>5. קו מתח חשמל עליון 110-160 ק"ו 20 מ' מציר הקו</p> <p>6. קו מתח חשמל עליון 400 ק"ו 35 מ' מציר הקו</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>10. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>11. שנאי על עמוד - 3 מ' מהמתקן</p> <p>על האף 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>אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של לפחות 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של העמוד 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.</p>	<p>6.6</p>



	חשמל	6.6
	<p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש שמבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
	ניהול מי נגר	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. ניקוז המגרש יהיה על בסיס עקרונות ניקוז משמר נגר, שיקבעו בתוכנית ניקוז תוך התייחסות לסעיפים שלהלן:</p> <p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרש והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. לצורך שימור מי נגר עילי באופן מיטבי- ישתמשו באמצעים הבאים: -לפחות 40% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. -השטחים המיועדים להחדרה יהיו מחלחלים- יכוסו בגיבון או בחומר חדיר מים (כגון חצץ, טוף, וכו'). -שימוש הנגר במגרש יתבצע בהתאם להנחיות המדריך לתכנון ולבניה משמר נגר עילי (2004) -מפלס רצפת המבנה (גובה 0.00) לא יפחת מ-25 ס"מ מעל גובה הפיתוח במגרש. -פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים. -תכנון דרכים וחניות-ישלב ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>	
	פסולת בניין	6.8
	<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסד.</p>	
	פיקוד העורף	6.9
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
	שרותי כבאות	6.10
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
	היטל השבחה	6.11
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>	
	עתיקות	6.12
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>כל עבודה בתחום שטח עתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים</p>	

6.12	עתיקות
<p>בתכניות הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



6.13	חיזוק מבנים, תמא / 38
<p>היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p>	

6.14	מבנים קיימים
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>על מבנה קיים שאינו חורג לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו בנין זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>	



6.15	הריסות ופינויים
סימון בתשריט : מבנה להריסה 2	
<p>המבנה המסומן בסימון הריסה, מיועד להריסה. המבנה המסומן ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה באותו המגרש.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת חלק ממבנה קיים כמסומן בתשריט, כ- 44 מ"ר.	על פי הסכם בין הדייר לקיבוץ
2	בניה חדשה	הסדרת זכויות במקרקעין בהסכם מול רשות מקרקעי ישראל.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים.