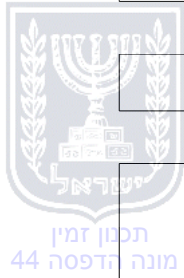


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0570119

מגידו - שינוי מגורים, ג/24656



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/02/2020

להפקיד את התכנית

10/05/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במהלך תכנון מפורט יותר ליישום תכנית ג 17367 נמצא שנדרש לבצע כמה שינויים, על מנת להתחשב בתנאי טופוגרפיה, שיקולי נוף ואילוצים של הקיים. התכנית מציעה לשנות את המיקום של כמה מגרשים למגורים, ו/או לחלקם בצורה אחרת, כך שמספר המגרשים יגדל על חשבון שטח המגרשים, בנוסף התכנית מציעה שינוי קל בתוואי דרך מאושרת והתאמתה לתוואי קיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מספר התכנית
מספר התכנית	מספר התכנית	מספר התכנית

מגידו - שינוי מגורים, ג/24656

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

254-0570119

מספר התכנית

121.360 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 יזרעאליים

קואורדינאטה X 217281

קואורדינאטה Y 720583

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ מגידו, מועצה אזורית מגידו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: מגידו

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
20279	מוסדר	חלק		9-15, 17

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 17367	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17367 ממשיכות לחול.	6214	3198	17/03/2011



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				דני רוז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דני רוז		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	04/03/2021	דני רוז	09: 35 04/03/2021	חתכים עקרוניים	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 1000	1	30/11/2020	ערן געש	09: 12 01/12/2020	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1	11	25/09/2019	ערן געש	10: 42 15/07/2020	נספח לסקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/11/2020	דני רוז	09: 24 29/11/2020	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	קיבוץ מגידו קיבוץ מגידו		קיבוץ מגידו	מגידו	(1)		04-6525704	04-6525799	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חבל מגידו 19230.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

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	דני רז	30208	רז אדריכלים	חיפה	פינסקי דוד	13	04-8100578	04-8380493	office@raz-arch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592	ערן געש- אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	יעד	(1)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il
מודד	מודד	שחם סביון	707	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה (2)	2	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב 20155.

(2) כתובת: ת.ד. 2054.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הגדרות	בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים. כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לנו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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**

שינוי במיקום מגרשי מגורים, ותוספת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בפריסת מגרשי מגורים.

2. הקטנת שטח המגרש בחלק מהמגרשים.

3. תוספת 3 יחידות דיור ל 253 יחידות דיור מאושרות בקיבוץ, מתוך 450 יחידות הדיור לפי לוח 2 בתמ"א 35/1

תמ"מ 2/9.

4. שינוי תוואי יעוד לדרך, לצורך הסדרת והתאמת תוואי צומת הסלולה במציאות.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	21A, 22A, 23 - 27, 29A, 30A, 31A, 32A, 35A, 36, 18 - 14
שטח ציבורי פתוח	192A, 140, 20, 2
דרך מאושרת	9, 4
דרך מוצעת	11, 10, 7
חניון	28A, 33A, 34A
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	9, 4
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,980	10.70
דרך מוצעת	970	0.80
דרך משולבת	6,510	5.36
חניון	3,960	3.26
מבנים ומוסדות ציבור	13,060	10.76
מגורים א'	51,590	42.51
מגורים א'2	5,610	4.62
שביל	5,500	4.53
שטח ציבורי פתוח	21,181.96	17.45
סה"כ	121,361.96	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,424.7	5.29
דרך מוצעת	779.74	0.64
חניון	1,522.74	1.25
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	95,998.7	79.10
מגורים א'	7,644.93	6.30
שטח ציבורי פתוח	8,991.16	7.41
סה"כ	121,361.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, מחסנים ביתיים וחניות. ביחידות המגורים יותר להקים- משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) של המתגורר בבית בפועל בלבד. שטחם על חשבון שטח עיקרי ובהיקף של עד 30 מ"ר. היקף ומהות הפעילות לא יהוו מטרד לשכנים.
4.1.2	הוראות א תנאים למתן היתרי בניה - עמידה בהנחיות עיצוב ובינוי אדריכליות בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. - למקבצי מגרשים צמודים תוכן תכנית בינוי. שתאושר מראש ע"י הוועדה המקומית. - תותר בניית חניה מקורה בקו בניין '0' קדמי וצידי, בתנאי שיובטח ניקוז החניה לעבר המגרש המבקש. - תותר בניית מחסן גינה, בקו בניין '0' צידי ואחורי בהסכמת השכן ובתנאי שיובטח ניקוז לכיוון המגרש המבקש. - בהסכמת השכן הגובל תותר בניית יחידת דיור בקו בנין צידי '0'.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילים. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, תאי דואר, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים דרך כמוגדר בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, נטיעות ומעבר תשתיות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.3.2	הוראות א תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט לשימושים המפורטים לעיל, סלילתה ואחזקתה של הדרך. העברת תשתיות מעל או מתחת לפני הדרך בתיאום ובאישור מהנדס המועצה האזורית והגוף המוסמך לכך. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

4.3	דרך מאושרת
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כמוגדר בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, נטיעות ומעבר תשתיות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.4.2	הוראות
א	תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
א	חניה החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ב	תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, החניון יגונן בצמחיה מקומית חסכונית במים.
4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים
4.6.2	בהתאם להוראות תכנית מפורטת ג/17367 הוראות

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	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2)	(2)	(2)			(2)	(2)	(1)	1 ,600	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)								
3	3	3	3	2	8 (6)	1 (5)	40			50 (4)	200 (3)	350	18 - 14 21A, 22A, 23 - 27, 29A, 30A, 31A, 32A, 35A, 36	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3		3		1		200 (8)		75 (7)	(1)	140 ,20	שטח ציבורי פתוח	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:

* הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המופיע בתשריט.

(2) בהתאם להוראות תכנית מפורטת ג/17367.

(3) לכל מגרש. ובמקרה בו הבקשה כוללת גם חלק לפעילות מקצועית, שטחו המרבי יהיה עד 50 מ"ר לכל מגרש והוא יהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים..

(4) לכל מגרש. כולל 25 מ"ר חניה (במידה ויש חניה במגרש). ומחסן בשטח עד 6 מ"ר ובגובה עד 2.5 מ'.

(5) לכל מגרש.

(6) גובה למבנה עם גג שטוח. גובה למבנה עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר..

(7) קומה: 1, הערה: לכל תא שטח. לא כולל מקלטים קיימים..

(8) שטח למתקנים ומקלטים תת-קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

א. כל תחום התכנית נמצא בתחום אתרי עתיקות מוכרזים :
 2723/0 "מגידו תל" י.פ: 1091 עמ' 1387 מיום 18.05.1964
 לא פורסם 26053/0 דהרת אד-דאר
 2722/0 "כפר עותני, ח"י י.פ: 1091 עמ' 1387 מיום 18.05.1964
 23062/0 "מגידו תל (דרום)" י.פ: 4539 עמ' 4242 מיום 03.07.1997

אתרים אלו הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978
 ג. כל היתר פיתוח/בניה, הכשרת מגרשים, ביצוע תשתיות וכיוצ"ב יינתן רק לאחר אישור רשות העתיקות ובהתאם לתנאים שייקבעו.
 ד. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
 ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**דרכים וחניות**

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
 ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים והחניונים בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
 וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בסעיף 3.2 להוראות התכנית.

6.4**חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים- לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי

6.4

חשמל

חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים ייתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים- 3 מטר

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוריים- 2 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו- 5 מטר

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')- 20 מטר מציר הקו

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')- 35 מטר מציר הקו

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת- 1 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד- 3 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלי מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6

תקשורת

מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט מצב מוצע בקנ"מ 1: 500 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת. ב. הנספח חל על התחום בתכנית שבו מוצעים שינויים בייעודי קרקע משטח פתוח לסוגיו (חקלאי, שצ"פ, שפ"פ וכו') לשטח לבינוי לסוגיו או לדרכים, על התחום בתכנית שבו מוצעת תוספת זכויות המאפשרות הגדלת שיעור תכסית הקרקע המותרת לבנייה ביחס לתכנית מאושרת קודמת, על שטח בו מוצע מיקום תשתיות ומתקני תשתית הכרוכים בשינוי מצבם של עצים בוגרים (בזק, מים, חשמל, גז וכד'), וכן בתחום שטח בו מוצע שינוי פני הקרקע לכל מטרה שהיא הכרוך בשינוי מצבם של עצים בוגרים: עודפי עפר, הטמנת צנרת, מערומים מלאכותיים, תשתיות בתת הקרקע וכו'.

2. הוראות בנוגע לעצים מיוחדים לשימור:

א. עם קבלת תוקף לתכנית, לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן בתכנית כעץ לשימור. ב. קו בניין מעץ מיוחד לשימור לא יקטן מ- 4 מטר מרדיוס צמרת העץ או כפי שייקבע ע"י פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחום מרווחי בנייה אלו. בבקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ מיוחד לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ מיוחד לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, 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. ד. להלן פרוט התנאים וההגבלות לבנייה ופיתוח בסמוך לעצים שנקבעו לשימור, לרבות פירוט האמצעים המתוכננים שינקטו על מנת לשמר עצים בוגרים באתרם [לדוגמא: מרחק בנייה מקצה צמרת העץ, מניעת קירבה לגזע, חיתוך מבוקר של שורשים, הגנה על הגזע בתהליכי פיתוח ועוד].

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל של האתר. ב. לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

4. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1: 500 בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ המיועדים להעתקה, בצורך 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.

5. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

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

6.7

שמירה על עצים בוגרים

הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם, מיקומם.

לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

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.

6.8

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9

קולטי שמש על הגג

א. בבקשה להיתר בניה יש להציג תכנון למערכת קולט ודוד שמש, לגג שטוח או משופע בהתאם להנחיות המרחביות של מרחב תכנון יזרעאלים.

6.10

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

א. אישור מוקדם של הרשויות המוסמכות לתכנון תשתיות, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, ביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ב. לא יינתנו אישורי אכלוס/שימוש (טופס 4) לבתים חדשים כאמור בסעיף א' דלעיל, אלא לאחר השלמת ביצוע קווי ביוב בהתאם לתוכניות ביוב מפורטות שאושרו ע"י משרד הבריאות כתנאי למתן היתר בניה.

6.12

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה, יהיה הריסה ופינוי המבנה/הגדר בפועל.

6.13

מבנים קיימים

1. על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים הקיימים לפני שנת 1965 תחולנה ההוראות הבאות:

א. מבנה קיים שאינו עומד בקווי הבניין המוצעים בתכנית זו רשאית ועדה מקומית לאשר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ובתנאים שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של התכנית. תוספות החורגות מקונטור המבנה הקיים תעמודנה בקווי הבניה המוצעים בתוכנית זו.

2. מבנים קיימים אחרים, שאינם חודרים לשטחים ציבוריים או לדרכים המופעים בתשריט התכנית ניתן יהיה להכשירם בקונטור המבנה הקיים בתנאים הבאים:

א. המבנים הקיימים עומדים בכל יתר הוראות התכנית.

ב. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות בתוך קונטור המבנה הקיים אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר הליך לפי סעיף 149 לחוק.

6.14

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם

6.14

היטל השבחה

מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא הוחכרו לרשות המקומית בכפוף לכל דין

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית עשר שנים מיום אישורה

