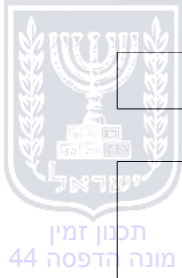


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0446146

הרדוף- תכנית מתאר להרחבת הישוב ג/24068



מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/11/2018

להפקיד את התכנית

26/05/2021

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

קיבוץ הרדוף הוקם בשנת 1982 כקהילה שיתופית מודרנית ע"י קבוצה בעלת זיקה לאנתרופוסופיה. חברי הקבוצה שאפו לייסד קיבוץ המיישם בפועל עקרונות אנתרופוסופיים.

הישוב ממוקם באזור בעל ערכיות נופית גבוהה מאד ובסמיכות לישוב כעביה (שכונה צפונית) מצד מזרח, סווייד חמירה מצד מערב, והישוב עדי מצד צפון.

האנתרופוסופיה היא תפיסת עולם שנוסדה לפני כ-100 שנה ע"י רודולף שטיינר, אשר מבוססת על ראייה הוליסטית של כל תחומי החיים בהקשר רחב.

עם השנים התפתחה בהרדוף פעילות ענפה בתחומי החינוך, שיקום, רפואה, אמנויות, חקלאות ומזון אורגני. בישוב בית ספר גדול אנתרופוסופי מכיתות א-י"ב. המרכז מאות תלמידים מכל הסביבה.

בהרדוף חיים היום כ-650 נפש, מתוכם כ-150 אוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים ונוער בסיכון, הנמצאים במסגרות ייחודיות המתקיימות בתוך הקיבוץ (אלישע, טוביה, חירם, בית מרים).

פעילות הקיבוץ המגוונת כוללת בשגרה עוד מאות משתמשים במסגרות החינוכיות והאנתרופוסופיות השונות (סמינרים לימודיים, פעילות תרבותית עשירה, פעילות יהודית ערבית משותפת ועוד).

תכנית המתאר המאושרת של הישוב ג/14873 אושרה בשנת 2009. התכנית התוותה שטחים לשימושים הייחודיים לישוב, ופתרונות מגורים ל-184 יח"ד (כולל 56 יחידות שנספרו במסגרות המיוחדות). תמ"א 35/1 מאפשרת הגדלת הקיבוץ ל-300 יח"ד.

התכנית המוצעת מאפשרת 179 יח"ד - 51 יחידות כעיבוי למרקם הקיים, בנוסף ל-128 יח"ד קיימות/מאושרות.

התכנית משמרת את הצביון המיוחד של הישוב המתאפיין באמצעות מוסדותיו החינוכיים והטיפוליים. בתכנון הנופי הושם דגש על האיכויות המיוחדות של הישוב, כמו כן ניתן ביטוי לצרכים הנדרשים להסדרת מערכת הכבישים ושאר התשתיות ההנדסיות החיוניות ליישוב - מים, ביוב וניקוז.



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

24068/ג	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הרדוף- תכנית מתאר להרחבת הישוב ג/24068	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
254-0446146	מספר התכנית	מספר התכנית
541.610 דונם	שטח התכנית	שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
לי"ר	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	216730
קואורדינאטה Y	740970

1.5.2 תיאור מקום

הישוב ממוקם באזור בעל ערכיות נופית גבוהה מאד, גובל בנחל ציפורי, ובסמיכות לישוב כעביה (צפון) מצד מזרח, סוואעד חמירה מצד מערב ועדי מצד צפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: הרדוף

נפה יזרעאל - נצרת

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
10317	מוסדר	חלק		12-13
10347	מוסדר	חלק	1	3-4, 7, 59
10348	מוסדר	חלק	1, 6	3, 5
10349	מוסדר	חלק	2-3, 7	4
10350	מוסדר	חלק	16-17, 19, 24, 32	18, 40, 74, 92

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

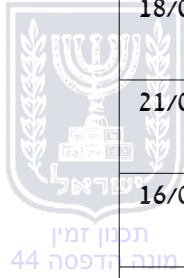
לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ב/3 הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
24/04/2006	2598	5520	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/10748	החלפה	ג/ 10748
29/06/2009	4560	5971	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/14873	החלפה	ג/ 14873

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 4615	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/4615	3743		18/02/1990
ג/ 13449	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/ 13449	6098	3441	21/06/2010
ג/ 8208	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/8208	4480	1647	16/01/1997
254-0489401	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 254-0489401	8127	8094	27/02/2019



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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		04/08/2020	ערן מבל	17: 17 17/02/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 1250		26/01/2020	גנאדי שבלובסקי	15: 41 19/10/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 2000		08/12/2019	גנאדי שבלובסקי	15: 01 19/10/2020	חתכים לאורך	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		12/05/2021	משה לנר	14: 12 12/05/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		12/05/2021	משה לנר	13: 51 12/05/2021		לא
ביוב	מנחה	1: 1250		12/05/2021	אורי שיפריס	15: 32 12/05/2021	נספח ביוב ומים	לא
ביוב	רקע	1: 5000		09/02/2021	אורי שיפריס	17: 32 17/02/2021	מערכת אספקת מים וסילוק שפכים - מפה אזורית	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000		27/06/2019	רן מולכו	15: 18 19/10/2020		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		12	06/10/2020	ליאורה חי	12: 20 06/10/2020	מסמך רקע דמוגרפי ותיאור מבני הציבור והקהילה בישוב	לא
סביבה ונוף	מנחה		41	09/02/2021	משה לנר	17: 29 17/02/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		6	12/05/2021	משה לנר	13: 45 12/05/2021		לא
ניהול מי נגר	מנחה		33	27/06/2019	רן מולכו	15: 19 19/10/2020		לא
סקר גיאולוגי	מנחה		14	20/03/2018	אורי דור	17: 32 17/02/2021		לא
ביוב	מנחה		8	23/06/2019	אורי שיפריס	15: 40 19/10/2020	נספח ביוב ומים	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222	04-6088218	
	אחר			קיבוץ הרדוף	הרדוף	(1)		04-9059222	04-9861106	meshek@harduf.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. המוביל 1793000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222	04-6088218	
פרטי			קיבוץ הרדוף	הרדוף	(1)		04-9059222	04-9861106	meshek@harduf.org.il

(1) כתובת: ד.ג. המוביל 1793000.

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	נוף הגליל	חרמון	2	04-6068111	04-6068444	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה וקיים בעלים פרטיים

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	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebela rch.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	גנאדי שבלובסקי	05112542	אלפא סיבוס הנדסה בע"מ	ירכא	(1)		072-2505011	072-2505012	alpha5077@g mail.com
הנדסה אזרחית	יועץ תשתיות	אורי שיפריס	00119475	שיפריס מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	כיאט (2)	6	04-8650396	04-8650390	miki@shifris. co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	משה לנר	80689	משה לנר אדריכלי נוף	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577439	04-8577441	office@laner- arch.co.il
מודד	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון	רמת ישי	(3)		04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(4)	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolo g.co.il
תכנון ערים	מתכנן	ליאורה חי		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebela rch.co.il
מהנדס חקלאי	יועץ תשתיות	רן מולכו	9955549	ליגמ פרוייקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף	(5)		04-9059397		office@lygm. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 633.

(2) כתובת: ת.ד. 730.

(3) כתובת: ת.ד. 792.

(4) כתובת: פארק תמר.

(5) כתובת: הרדוף.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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**

עיבוי מגורים בתוך הישוב הקיים, ומענה לצרכי הישוב בהווה ובטווח השנים הקרובות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 51 יח"ד במתחמי מגורים ובעיבוי בישוב ל 128 יח"ד מאושרות מתוך 300 יח"ד המותרות בתמ"א 35 (לא כולל 56 יחידות בדיר מיוחד).

2. קביעת השימושים תכליות והזכויות המותרות ליעודי הקרקע.

3. שינוי יעוד חלק משצ"פ במרכז הישוב ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבורי

4. שינוי יעוד חלק מאזור מלונאות ונופש ליעוד 'ספורט ונופש'

5. שינוי יעוד שטח למבני ציבור(אזור ה') לשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים

6. שינוי יעוד שטח מבני ציבור (אזור ב') ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

7. שינוי יעוד חלק משטח משולב למוסדות הישוב לשטח ביעוד מסחר

8. הגדלת שטח 'מגורים מיוחד' (בתכנית ג/14873 שטח מגורים לאוכלוסיות זמניות)

שינוי יעוד שטח חקלאי ליעוד מגורים א'.

9. שינוי יעוד שטח ביעוד חקלאי וביעוד אזור ספורט ומשק חי ושצ"פ ע"פ תכנית ג/14873, ליעודים: ספורט ונופש (עם הנחיות מיוחדות) ומגורים א'.

הוספת מתקנים הנדסיים לייד אזור מבני משק, בשטחים חקלאיים ובמעגל הכניסה לישוב.

10. קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות.

11. תכנון מערכת התנועה והכבישים הפנימית.

12. תכנון תשתיות מים, ביוב וניקוז.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 142, 400, 501 - 532, 1118 - 1136, 1301 - 1303
מגורים ב'	202 - 242
מסחר	580
תעשיה קלה ומלאכה	600, 601
מתקנים הנדסיים	670, 671, 673 - 676
מבני משק	590, 591
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	690
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	650
מלונאות (אכסון מלונאי)	640, 641
קרקע חקלאית	901, 902, 904 - 906
שטח ציבורי פתוח	700, 701, 709, 721 - 723, 739 - 741, 744, 745, 749
שטח פרטי פתוח	790
ספורט ונופש	620 - 622
דרך מאושרת	800 - 804
דרך מוצעת	822 - 824
דרך משולבת	890 - 894
שביל	880 - 883
חניון	850 - 860
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	301 - 308
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	611, 612
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	660
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	680 - 682

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	800, 803
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	892
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1303
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	904
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	739, 744
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	680
דרך / מסילה לביטול	תעשיה קלה ומלאכה	600
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	800, 801, 803

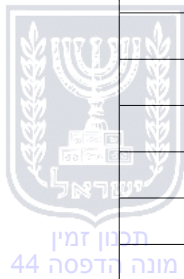
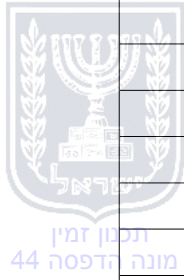
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	822
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	892
הנחיות מיוחדות	חניון	853 - 858
הנחיות מיוחדות	מבני משק	591, 590
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1136, 400
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	620
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	790
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	741, 739, 720, 717, 701
להריסה	מגורים א'	1135 - 1129, 1127 - 1124, 400
להריסה	שטח ציבורי פתוח	749

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.94	10,510	אזור חקלאי
5.59	30,240	אזור מגורים א
5.19	28,060	אזור מגורים א' מיוחד
4	21,640	אזור מגורים א'1
2.97	16,050	אזור מגורים ב' דו משפחתי
1.25	6,770	אזור מגורים לאוכלוסיות זמניות
3.24	17,500	אזור מלונאות ונופש
1.04	5,630	אזור ספורט ומשק חי
6.77	36,610	אזור תעסוקה חקלאית
0.62	3,370	דרך גישה
14.23	76,980	דרך קיימת ו/או מאושרת
0.43	2,320	חניה מגוננת
0.30	1,640	חניה משולבת בשצ"פ
0.72	3,900	חניה קיימת או מאושרת
6.21	33,610	מבנים ומוסדות חינוך ותרבות אזוריים
1.21	6,540	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
0.10	550	מגורים א'
1.65	8,910	מלאכה
0.10	550	מתקנים הנדסיים
0.64	3,470	שביל
12.96	70,090	שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות
9.18	49,630	שטח למבני משק- גידול גידול בע"ח
1.39	7,540	שטח למבני ציבור
3.27	17,660	שטח משולב למוסדות הישוב
1.57	8,490	שטח ספורט
4.26	23,020	שטח פרטי פתוח
9.18	49,640	שטח ציבורי פתוח
100	540,920	סה"כ

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	29,603.57	5.47
דרך מאושרת	76,053.5	14.04
דרך מוצעת	3,707.17	0.68
דרך משולבת	4,965.31	0.92
חניון	7,103.51	1.31
מבני משק	52,148.84	9.63
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	7,001.84	1.29
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	33,123.37	6.12
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	6,544.49	1.21
מגורים א'	69,984.51	12.92
מגורים ב'	21,625.74	3.99
מלונאות (אכסון מלונאי)	13,414.69	2.48
מסחר	755.72	0.14
מתקנים הנדסיים	2,328.41	0.43
ספורט ונופש	19,151.2	3.54
קרקע חקלאית	61,521.33	11.36
שביל	3,475.37	0.64
שטח פרטי פתוח	19,825.92	3.66
שטח ציבורי פתוח	44,490.11	8.21
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	19,223.14	3.55
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	36,711.39	6.78
תעשייה קלה ומלאכה	8,911.18	1.65
סה"כ	541,670.3	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מיועד למגורים חד משפחתיים ודו-משפחתיים</p> <p>ב. מתחמי בנייה באופי קיבוצי, ללא חלוקה למגרשים, המותאמים לבנייה חד, דו משפחתית, רביעיות, ודירות גן וגג. אזור המגורים המשותף יכול שביילי הולכי רגל ורוכבי אופניים, חניות, תשתיות, מתקנים הנדסיים, ושטחי גינון משותפים. החניות שאינן מוצמדות למגרשי מגורים, תהיינה במגרשי החנייה הציבוריים.</p> <p>ג. משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים לדיירי הבית, בלבד, בתנאי ששטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר, תובטח חניה, והיקף הפעילות ואופייה לא יפגעו בבתיים/שימושים הסמוכים.</p> <p>ד. חדרי טרנספורמציה וחדרי אשפה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>3. במגרשים שבהם הפרש הגובה בין מפלס הרחוב לתחתית המגרש עולה על 9 מ', ניתן לבצע מילוי במפלסים בגובה שלא יעלה על 3 מ' (לא מסלעה) בין רחוב למגרש ובקצה המגרש, בתוך המגרש ניתן לבצע דירוג פנימי נוסף, או קומת מסד/עמודים.</p> <p>4. ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בגובה שלא יעלה על 2.20 מ'. מרתף בגובה תקרה של עד 2.20 מ' יחשב כשטח שירות. ובתנאי שבשום חתך של הבית לא ייראו יותר מ-2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 1.2 מ' בכיוון המדרון באם קיים.</p> <p>5. במגרשים יורדים ניתן לנצל את השטח מתחת לחניה לשטחי שרות של הבניין.</p> <p>6. הגובה המירבי הכולל ימדד על פי תכנית בינוי מאושרת, ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים - עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. שיפוע הגג יהיה בין 25%-50%. בגגות שטוחים- עד קצה מעקה הגג העליון 7.5 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה כוללת של המבנה.</p> <p>7. בגגות שטוחים תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>8. מערכות סולריות, מיכלי דלק, מנועי מזגנים וכל מרכיב אלקטרו-מכני חיצוני יותקן במיסתור אשר ויהווה חלק מהמבנה ויוצג בבקשה להיתר.</p> <p>11. קומת מסד שאינה מיועדת לשימוש, תותר עד גובה מירבי של 1.80 מ' בלבד, בחלק הנמוך של המגרש. סגירת קומת המסד תעשה באמצעות קיר בנוי.</p> <p>9. לכל מבנה ניתן לבנות חצר שירות (אפשרי בתוך מרווח בניה צידי ו/או אחורי עד 1.0 מ' מהגבול) אשר תיועד למיסתור כביסה, בלוני גז ומיכלי דלק. גובה קירות מיסתור עד 1.6 מ' ללא קירוי.</p> <p>10. מבני עזר ומחסנים - במבני המגורים - תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בתנאים הבאים:</p> <p>א. המחסן יהיה חלק מהבנין הראשי, או בגובה הבניין אם המחסן בבניין הראשי.</p> <p>ב. המחסן יחשב כשטח שירות - שטחו לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>ג. גובה המחסן - לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ד. מחסן כמבנה נפרד במרווח אחורי של המגרש, ובלבד שיישמר מרווח של 1 מ' לפיתוחו, נטיעה ומיגון לכיוון מגרש שכן, או שצ"פ. ניתן להקים מחסן בגבול מגרש בהסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ה. תותר עליית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר. עליות גג</p>

4.1	מגורים א'
	<p>שגובהן מעל 1.80 מ' ייחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה. ו. מבני עזר נוספים למעט חניה מקורה (כהוראת סעיף זה) - לא יותרו בתכנית זו.</p>
ב	<p>דרכים וחניות</p> <p>1. חניה מקורה תבוצע עפ"י פרט מחייב יישובי, כחניה מפולשת בלבד, ללא דפנות צד ו/או שערים בשטח מירבי של עד 35 מ"ר.</p> <p>2. חניה מקורה בתחום קוי הבנין - תותר בקומת המסד של בית מגורים ובתנאי שתשתלב במבנה. החניה תחושב במסגרת שטחי שירות וגובהה לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>3. חניה פתוחה מפולשת - בנייתה תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש. לכל מגרש יותר פתח כניסה אחד לחניית רכב. רוחב פתח הכניסה לא יעלה על 5.0 מ'. במקרים מיוחדים המאפשרים ניצול הפרשי גובה במגרש יותרו 2 פתחים, ברוחב מירבי של 3.0 מ' לכל פתח.</p> <p>4. תהיה העדפה לחניה מרוכזת ולעמדות חניה משותפות/במתחמים:</p> <p>(א) חניה במתחמים משותפים תכיל מקומות חניה עבור מגרשי מגורים סמוכים, ע"פ תכנית התחבורה שתצורף לנספח הבינוי. יוקצו מקומות חנייה נפרדים למוגבלי נגישות/נכים.</p> <p>(ב) ניקוז מתחם חניה יהיה לכיוון השטחים הפתוחים והמגוננים הסובבים את מתחם החניה.</p> <p>(ג) החניה תהיה מוצלת באמצעות עצים אשר ינטעו מחוץ למשטח החניה.</p> <p>(ד) תאורה במתחמי החניה תבוצע לרווחת ולבטיחות משתמשי החניה תוך מניעת זיהום אור/סינוור של בתי מגורים סמוכים למתחם החניה.</p> <p>(ה) תיחום החניה יבוצע באמצעות צמחיה בלבד ולא באמצעות גידור קשיח.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תתאפשר חלוקה של מתחמי מגורים למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי כמפורט בטבלת הזכויות.</p>
ד	<p>פיקוד העורף</p> <p>כל מבנה מגורים - יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות פיקוד העורף. לא ינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פי הנחיות ואישור פיקוד העורף העדכניות לאותה עת</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 400 מיועד למתן פתרונות מגורים זמניים לתקופות זמן מוגבלות. יותרו 60 יחידות דיור קטנות בבינוי דו משפחתי או טורי, מגורים אלו אינם נכללים במניין יח"ד בישוב, ויח"ד אלו אינם ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך בקיבוץ.</p>
ו	<p>תכנית בינוי</p> <p>פיתוח ובינוי במתחמים 1302, 1301, 1303 יתבצע על בסיס תכנית בינוי כוללת לכל מתחם בקני"מ 1:500, שתוגש לוועדה המקומית, אשר תפרט את מיקום המבנים, כמות יח"ד, הוראות עיצוב אדריכלי, מגבלות בניה, דרכי גישה, חניה, מתקנים לאצירת אשפה, מתקנים לאנרגיה סולארית, שטחי גינון והוראות לפיתוח השטח.</p>



4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מיועד למגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים, משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בבית וחניות.</p> <p>ב. משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים לדיירי הבית בלבד, ובתנאי ששטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר, תובטח חניה, ושהיקף הפעילות ואופייה לא יפגעו בבתים/ שימושים הסמוכים.</p> <p>ג. חדרי טרנספורמציה וחדרי אשפה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במגרשים שבהם הפרש הגובה בין מפלס הרחוב לתחתית המגרש עולה על 9 מ', ניתן לבצע מילוי במפלסים בגובה שלא יעלה על 3 מ' (לא מסלעה) בין רחוב למגרש ובקצה המגרש, בתוך המגרש ניתן לבצע דירוג פנימי נוסף, או קומת מסד/עמודים.</p> <p>2. ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בגובה שלא יעלה על 2.20 מ'. מרתף בגובה תקרה של עד 2.20 מ' יחשב כשטח שירות. ובתנאי שבשום חתך של הבית לא ייראו יותר מ-2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 1.2 מ' בכיוון המדרון באם קיים.</p> <p>3. במגרשים יורדים ניתן לנצל את השטח מתחת לחניה לשטחי שרות של הבניין.</p> <p>4. הגובה המירבי הכולל ימדד על פי תכנית בינוי מאושרת, ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים - עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. שיפוע הגג יהיה בין 25%-50%. בגגות שטוחים- עד קצה מעקה הגג העליון 7.5 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה כוללת של המבנה.</p> <p>5. בגגות שטוחים תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>6. מערכות סולריות, מיכלי דלק, מנועי מזגנים וכל מרכיב אלקטרו-מכני חיצוני יותקן במיסתור אשר ויהווה חלק מהמבנה ויוצג בבקשה להיתר.</p> <p>7. קומת מסד שאינה מיועדת לשימוש, תותר עד גובה מירבי של 1.80 מ' בלבד, בחלק הנמוך של המגרש. סגירת קומת המסד תעשה באמצעות קיר בנוי.</p> <p>8. לכל מבנה ניתן לבנות חצר שירות (אפשרי בתוך מרווח בניה צידי ו/או אחורי עד 1.0 מ' מהגבול) אשר תיועד למיסתור כביסה, בלוני גז ומיכלי דלק. גובה קירות מיסתור עד 1.6 מ' ללא קירוי.</p> <p>9. מבני עזר ומחסנים - במבני המגורים - תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בתנאים הבאים :</p> <p>א. המחסן יהיה חלק מהבנין הראשי, או בגובה הבניין אם המחסן בבניין הראשי.</p> <p>ב. המחסן יחשב כשטח שירות - שטחו לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>ג. גובה המחסן - לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ד. מחסן כמבנה נפרד במרווח אחורי של המגרש, ובלבד שיישמר מרווח של 1 מ' לפיתוחו, נטיעה ומיגון לכיוון מגרש שכן, או שצ"פ. ניתן להקים מחסן בגבול מגרש בהסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ה. תותר עליית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר. עליות גג שגובהן מעל 1.80 מ' ייחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p>ו. מבני עזר נוספים למעט חניה מקורה (כהוראת סעיף זה) - לא יותרו בתכנית זו.</p>
ב	<p>דרכים וחניות</p> <p>1. חניה מקורה תבוצע עפ"י פרט מחייב יישובי, כחניה מפולשת בלבד, ללא דפנות צד ו/או שערים בשטח מירבי של עד 35 מ"ר.</p>

4.2	מגורים ב'
	<p>2. חניה מקורה בתחום קוי הבנין - תותר בקומת המסד של בית מגורים ובתנאי שתשתלב במבנה. החניה תחושב במסגרת שטחי שירות וגובהה לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>3. חניה פתוחה מפולשת - בנייתה תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש. לכל מגרש יותר פתח כניסה אחד לחניית רכב. רוחב פתח הכניסה לא יעלה על 5.0 מ'. במקרים מיוחדים המאפשרים ניצול הפרשי גובה במגרש יותרו 2 פתחים, ברוחב מירבי של 3.0 מ' לכל פתח.</p> <p>4. תהיה העדפה לחניה מרוכזת ולעמדות חניה משותפות/במתחמים:</p> <p>(א) חניה במתחמים משותפים תכיל מקומות חניה עבור מגרשי מגורים סמוכים, ע"פ תכנית התחבורה שתצורף לנספח הבינוי. יוקצו מקומות חנייה נפרדים למוגבלי נגישות/נכים.</p> <p>(ב) ניקוז מתחם חניה יהיה לכיוון השטחים הפתוחים והמגוננים הסובבים את מתחם החניה.</p> <p>(ג) החניה תהיה מוצלת באמצעות עצים אשר ינטעו מחוץ למשטח החניה.</p> <p>(ד) תאורה במתחמי החניה תבוצע לרווחת ולבטיחות משתמשי החניה תוך מניעת זיהום אור/סינוור של בתי מגורים סמוכים למתחם החניה.</p> <p>(ה) תיחום החניה יבוצע באמצעות צמחיה בלבד ולא באמצעות גידור קשיח.</p>
ג	<p>פיקוד העורף</p> <p>כל מבנה מגורים - יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות פיקוד העורף. לא ינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פי הנחיות ואישור פיקוד העורף העדכניות לאותה עת</p>
4.3	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד לפעילות טיפולית ולמגורים לאוכלוסיות ילדים, נוער ובוגרים. בתכנית זו, יותרו שימושים כמפורט להלן:</p> <p>א. פעילות טיפולית ולמגורים לאוכלוסיות ילדים, נוער ובוגרים המוגדרים כאוכלוסיה בסיכון. באזור יותרו משפחתונים, מגורי משפחות אומנה, מגורים מוגנים ומגורים לצוות המטפל בלבד.</p> <p>ב. מבני מגורים משותפים, כולל משרדים וחדרי עבודה, מחסנים, כיתות ושימושים דומים המשתלבים באזור מגורים. כן יותרו שרותים תומכים כגון מטבח, חדר אוכל, מועדון, מכבסה.</p> <p>ג. חדרי טרנספורמציה וחדרי אשפה.</p> <p>ד. אזור זה אינו מיועד לשיוך.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.4.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני חינוך, מתקני ספורט, תרבות, מועדונים, תחנות חלוקת דואר וחניה, השטח יכלול דרכי גישה, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
4.5.1	שימושים
	<p>במתחמים המשמשים למבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי בתכנית זו, יותרו פעילויות חינוכיות שיעודן חיזוק הקשר ושיתופי פעולה בין עמים ובניית מנהיגות חברתית וקהילתית. באזור זה</p>

4.5	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
	תותר הקמת מבנים להפעלת הפעילויות החינוכיות והתרבותיות.
4.5.2	הוראות
4.6	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.6.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני חינוך, מרפאה, מבני תרבות ומועדונים, או כל מוסד קהילתי ציבורי אחר שימש את תושבי הישוב. השטח יכלול שטחי חניה. יותרו משרדים נלווים למבני הציבור ולטובת תעסוקה מקומית.
4.6.2	הוראות
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	שירותים לקהילה כגון מבני חינוך ותרבות (מרכז לימודי אנתרופוסופי), משרדים, שטחי שירות לוגיסטיים, מזון, צרכניה ומחסנים. האזור יכלול שטחי חניה. הפעילות באזור זה מיועדת לצרכי האוכלוסיות הטיפוליות ולחברי הקהילה
4.7.2	הוראות
4.8	מסחר
4.8.1	שימושים
	מיועד לצרכי חנות המשמשת את תושבי הישוב כגון צרכניה, ממכר מזון, תוצרת אורגנית וכדומה, ולבית קפה/מסעדה. השטח הכולל למסחר לא יעלה על 1,000 מ"ר בכל שטח הקיבוץ.
4.8.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	באזור זה תתקיימה פעילויות שאינן מזהמות, ואינן יוצרות מטרדי רעש, ריח, או מהוות מטרד אחר לסביבתן.
ב	חניה
	פתרונות חניה על פי תקן בתחום המגרש או חנייה ייעודית
4.9	תעשייה קלה ומלאכה
4.9.1	שימושים
	א. במתחמים המשמשים לתעשייה קלה ומלאכה, יותרו שימושים כמפורט להלן: לבתי מלאכה, סדנאות, משרדים מקומיים לבעלי מקצועות חופשיים לאומנים ויוצרים בתחומים פלסטיים, לרבות חוגים, סדנאות יצירה, כיתות להוראות אומנויות.
4.9.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	באזור המיועד למלאכה לא תותר פעילות הגורמת, או עלולה לגרום למפגעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הוועדה המקומית ומשרד הגנת הסביבה. במידה והפעילויות של אזור זה עשויה לגרום למטרדי רעש (כהגדרתם בחוק) לאזור המגורים של כעביה חגי'אג'רה טבאש, יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, שיבטיחו עמידות במפלסי הרעש המותרים.
4.10	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.10 תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
4.10.1 שימושים	
	<p>במתחמים המשמשים לאזור תעסוקה, מבנים מוסדות ציבור ותיירות בתכנית זו, יותרו כל השימושים כמפורט להלן:</p> <p>א. אזור התעסוקה מיועד למפעלי ייצור, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, ושירותים לתפעול מתקני הייצור. באזור זה תתאפשר הרחבה של פעילות מפעלים קיימים כגון מחלבה ומאפיה ופעילות בזיקה לחקלאות אורגנית.</p> <p>ב. תותר הקמת מפעל מוגן שיקומי ומועדון עבור אוכלוסיות מיוחדות.</p> <p>ג. יותרו פעילויות בעלות אופי חקלאי- תיירותי, כגון מרכז מבקרים, שוק איכרים, תצוגות, סדנאות יצירה. יותר שיווק ומכירה של מוצרים חקלאיים ומוצרים המיוצרים ע"י תושבי הישוב לשימוש תושבי הישוב ומבקרים. באזור זה לא תותר מלאכה או תעשייה העלולה להוות מטרד לסביבתה.</p> <p>ד. פעילויות אלו יידרשו לעמוד בדרישות ובתקנים של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, כתנאי למתן היתר בניה.</p>
4.10.2 הוראות	
א איכות הסביבה	<p>בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו עמידה במפלסים המותרים כדין.</p>
ב תנאים למתן היתרי בניה	<p>1) על האכסון המלונאי לעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש וארוח, בכל עת ולפקי זמן קצובים.</p> <p>2) על האכסון המלונאי להיות בבעלות גורם אחד בלבד ע"פ בתנאים המפורטים לסעיף 5.1 לתמ"א 12/1.</p>
ג תכנית בינוי	<p>קבלת היתר בנייה להקמה של מבני תעסוקה, מבני ציבור ותיירות תותנה בעמידה בתנאים הבאים:</p> <p>הכנה של תכנית בינוי אשר תפריד בין השימושים השונים. תכנית הבינוי למתחם, או חלקו, תכלול בין השאר התייחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי חניה, התוויית הדרכים, גינון, חתכים ומפלסים. התוכנית תובא לאישור הועדה המקומית וזו תוכל להתיר פעולות בניה בשטח.</p>
4.11 מלונאות (אכסון מלונאי)	
4.11.1 שימושים	
	<p>מיועד למתקני ארוח ותיירות הכוללים אכסון תיירותי במתכונת כפר נופש ו/או בית הבראה עפ"י הנחיות והתקנים הפיזיים לתכנון הנקבעים מעת לעת ע"י משרד התיירות, אזור קבלה, שרותי הסעדה, אטרקציות תיירותיות, חנות ממכר, מתקני נופש, מתקני ספורט (מגרשי ספורט, בריכת שחיה, מתקנים ושרותים נלווים, כולל מזנון), מבני שרות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, חניות, גינון. גודל יח' האירוח יתבסס על התקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p>
4.11.2 הוראות	

<p align="center">מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p align="center">4.11</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1) על האכסון המלונאי לעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש וארוח, בכל עת ולפרקי זמן קצובים.</p> <p>2) על האכסון המלונאי להיות בבעלות גורם אחד בלבד ע"פ בתנאים המפורטים לסעיף 5.1 לתמ"א 12/1.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">ספורט ונופש</p>	<p align="center">4.12</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>מיועד להקמת מתקני ספורט, חדר כושר, אולם ספורט, בריכה מקורה ובריכה טיפולית ושרותים נלווים (כולל מזנון), מתקני משחק, חניה וגינון.</p>	<p align="center">4.12.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.12.2</p>
<p align="center">הוראות בניוי</p> <p>תנאי לאישור תכנית בניוי למתחם - הגשת תכנית פיתוח שתכלול את המתקנים המבוקשים, והסדרי תנועה בהתאם לתקן התקף.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח המסומן בהנחיות מיוחדות (620) תותר חוות רכיבה טיפולית, תוך שמירה על מרחק שלא יקטן מ-20 מ' ממתחם המגורים הגובל.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">מבני משק</p>	<p align="center">4.13</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>1. אזור המשמש לאולמות ייצור, אחסון, שרותי משק ומינהלה ו/או עבור תוצרת חקלאית למוצרים מוגמרים.</p> <p>2. מבנים לפעילויות בענפי המשק השונים כגון חממות, רפתות, לולים וכו'.</p> <p>3. יותרו מתקני טיפול בתוצרי לוואי חקלאיים.</p> <p>4. שטחי חניה ותפעול.</p>	<p align="center">4.13.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.13.2</p>
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות, או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות המקבילים על משרד הגנת הסביבה והגופים המוסמכים.</p> <p>א. תנאי למתן היתר לבניה באזור מבני משק הינו אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ומשרד הבריאות.</p> <p>בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בע"ח תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.</p> <p>ב. הבקשה תפרט את הנושאים הבאים:</p> <p>1. שטח לשימושים השונים, מבני אכסון בע"ח, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופרקיה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>2. ניקוז- פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.</p> <p>3. שפכים.</p> <p>4. פסולת מוצקה (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים.</p> <p>5. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת</p>	<p align="center">א</p>

4.13	<p>מבני משק</p> <p>הסביבה.</p>
4.14	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.14.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לגינון, חורשות, מתקני משחקים, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, שבילים להולכי רגל, שטחי התכנסות, סככות צל, פסלים, מתקנים לחלוקת דואר, שבילי אופניים, ריהוט גן, מתקני כושר פעיל.</p> <p>יותר תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>יותר למקם מתקני מחזור ומרכזי קומפוסט, למחזור פסולת, במרחק של 15 מ' לפחות ממגורים.</p>
4.14.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. ישמרו ויודגשו מבטים לנוף, ע"י יצירת "חלונות" לנוף, פינות מנוחה ותצפית מוצלות הפונות לנוף.</p> <p>ב. תודגשנה הכניסות לשצ"פ.</p> <p>ג. מבני הטרנספורמציה ומתקני המחזור יתוכננו בשצ"פים באופן שישתלב בנוף, תוך השתלבות בקירות התומכים ובניצול הפרשי הגובה הטבעיים בגן.</p> <p>ד. קירות תומכים ידורגו באופן שגובה הקיר המרבי כלפי השביל/מדרכה יהיה 1-1.5 מ', ואחריו תתוכנן ערוגה ברוחב מינימאלי של מטר אחד.</p> <p>ה. המעברים הציבוריים יתוכננו כמעבר שביל ללא מדרגות במידת האפשר. במידה ותנאי השטח יחייבו מדרגות, הם ישולבו בערוגות בנויות בהן ישתלו עצים ושיחים. לאורך מעבר המדרגות ישולבו ספסלים למנוחה.</p>
4.15	<p>שטח פרטי פתוח</p>
4.15.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לגינון, חורשות, מתקני משחקים, מקלטים, מתקני ספורט, מתקנים לחלוקת דואר, שבילי אופניים, ריהוט גן, מתקני כושר פעיל. סככות צל, פסלים, מבני שרות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, שבילים להולכי רגל וחניות לתושבי הישוב בלבד.</p>
4.15.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. ישמרו ויודגשו מבטים לנוף, ע"י יצירת "חלונות" לנוף, פינות מנוחה ותצפית מוצלות הפונות לנוף.</p> <p>ב. תודגשנה הכניסות לשטחי השפ"פ.</p> <p>ג. מבני הטרנספורמציה ומתקני המחזור יתוכננו בשצ"פים באופן שישתלב בנוף, תוך השתלבות בקירות התומכים ובניצול הפרשי הגובה הטבעיים בגן. ה. קירות תומכים ידורגו באופן שגובה הקיר המרבי כלפי השביל/מדרכה יהיה 1-1.5 מ', ואחריו תתוכנן ערוגה ברוחב מינימאלי של מטר אחד.</p> <p>ד. המעברים הציבוריים יתוכננו כמעבר שביל ללא מדרגות במידת האפשר. במידה ותנאי השטח יחייבו מדרגות, הם ישולבו בערוגות בנויות בהן ישתלו עצים ושיחים. לאורך מעבר המדרגות</p>

4.15	שטח פרטי פתוח
	ישולבו ספסלים למנוחה.
4.16	קרקע חקלאית
4.16.1	שימושים
	ישמש לעיבוד חקלאי או יישאר במצבו הטבעי.
4.16.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	לא יותרו ריסוסים במרחק הקטן מ- 50 מ' מבתי מגורים ומבני ציבור.
ב	תשתיות
	א. תשמר אפשרות להעברת קו ביוב תת קרקעי, בתאום עם משרד הבריאות או בהתאם להנחיות הגופים המוסמכים לכך.
4.17	מתקנים הנדסיים
4.17.1	שימושים
	אזור זה מיועד למתקנים הנדסיים לצרכי הישוב, כולל מתקני ביוב, כגון מכוני שאיבה לביוב, בוסטר להגברת לחץ, מבני חשמל וטרנספורמציה, ומתקני שרות נלווים.
4.17.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	א) תנאי להקמת מתקני ביוב - אישור משרד הבריאות ומשרד הגנת הסביבה. ב) תנאי להקמת מבני טרנספורמציה- אישור חברת חשמל.
4.18	דרך מאושרת
4.18.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, קווי תשתית, תחנת הסעות, מדרכה, הכוונה ותאורה, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם.
4.18.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	בדרכים הגובלות עם שטח לא מיועד לבינוי תשקל בניית מדרכה רק בצד אחד עם גינון להצללה.
ב	תשתיות
	א) בתא שטח 800 קיימים קווי מים של 'מקורות'. העתקת קווי מים תתאפשר רק לאחר תאום ואישור 'מקורות'. ב) יותר מעבר קווי מים בייעוד זה.
4.19	דרך מוצעת
4.19.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, קווי תשתית, תחנת הסעות, מדרכה, הכוונה ותאורה, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש



4.19	דרך מוצעת
	לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם.
4.19.2	הוראות
4.20	דרך משולבת
4.20.1	שימושים
	דרך לשימוש משולב, למעבר רכב ממונע תוך תעדוף למעבר הולכי רגל ומיתון תנועה, אשר תכלול מדרכות, קווי תשתיות, שביל אופניים, סככות צל, ריהוט רחוב, גינון וחניות.
4.20.2	הוראות
4.21	שביל
4.21.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות בתנועת כלי רכב, למעט אופניים וקלנועיות.
4.21.2	הוראות
4.22	חניון
4.22.1	שימושים
	שטח מיועד לחנית כלי רכב, לרבות כבישים ומדרכות, שילוט, גינון והצללה. בתא שטח 851 יותר מרכז מחזור ישובי
4.22.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	תאי שטח 853-855 מיועדים לחניית רכב, בשילוב שטח מגוון ונטיעות, תוך מינימום פגיעה בעצים קיימים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(2) 4	4	(1) 3	(1) 3		2	8.5	1	40	55	10	45	320	101 - 142, 501 - 532	מגורים	מגורים א'
4	4	(1) 4	(1) 4		2	8.5	1	40	60	10	50	400	1118 - 1136	מגורים	מגורים א'
4	4	(1) 4	(1) 4		2	8.5	14	40	60	10	50	250	1301	מגורים	מגורים א'
4	4	(1) 4	(1) 4		2	8.5	28	40	60	10	50	250	1302	מגורים	מגורים א'
4	4	(1) 4	(1) 4		2	8.5	3	40	60	10	50	250	1303	מגורים	מגורים א'
4	4	(5) 3	(4) 3		2	8.5	(3) 60	40		300 מ"ר	3000 מ"ר	8189	400	מגורים	מגורים א'
4	4	(5) 4	(5) 4		2	8.5	1	40	50	10	40	400	202 - 242	מגורים	מגורים ב'
5	4	4	4		2	8.5		50	60	15	45	(6)	301 - 307		דוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4		2	8.5		55	70	15	55	(6)	308		דוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		2	10		40	55	15	40	500	690		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(7) 5	4	3	3		3	12		50	40	10	30	500	611 - 612	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(7) 5	4	3	3		3	12		50	30	10	20	500	611 - 612	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מזערי	גודל מגרש					מעל הכניסה הקובעת					
							עיקרי	שרות				
5	4	5	5	2	10	50	60	10	50	1000	650	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
5	4	3	3	2	10	35	50	10	40	500	682 - 680	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	4	4	2	8.5	30	35	10	25	2000	,621 ,620 622	ספורט ונופש
5	4	3	3	2	10	45	50	10	40	2000	641 ,640	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	5	5	5	2	10	55	110	20	90 (8)	2000	660	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
5	4	3	3	2	10	40	50	10	40	500	601 ,600	תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	2	10	45	65	15	50	500	580	מסחר
5	5	3	3	2	12 (9)	50	60	10	50	1000	591 ,590	מבני משק
(11) 2	(11) 2	(11) 2	(11) 2	(10) 1	1	5	50	40	10	240	,671 ,670 676 - 673	מתקנים הנדסיים
						(13)			מ"ר	200 (12)	790	שטח פרטי פתוח
						(13)			מ"ר	200 (14)	,701 ,700 ,721 - 709 ,739 - 723 ,744 ,741 745	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- (א) קווי בניין צדדי ואחורי באזור מגורים א', אזור מגורים כפרי, דיור מיוחד ודיור מיוחד מבנים ומוסדות ציבור יותרו גם במרחק הקטן מהמצויין בטבלה ע"פ הקיים בעת אישור התכנית.
- (ב) זכויות בניה ביעוד מגורים א' (תאי שטח 118-1136 ו 101-142, 501-532) ומגורים ב' (תאי שטח 202-242) מתייחסות לזכויות בניה פר תא שטח.
- (ג) בתאי שטח 301-308 יותרו 56 יח"ד מיוחד במסגרת סך זכויות הבניה המותרות.
- (ד) ביעוד מגורים א' ומגורים ב'- במגרשים יורדים, ניתן לנצל את מפלס החלל מתחת לחניה כחלק משטחי השרות המותרים למבנה.
- (ה) שטחי שרות ליעוד מגורים א' ומגורים ב' יכללו חניה מקורה, חדר הסקה, מחסן וממ"ד, מאגר מי גשם.
- (ו) יותר נייד יחידות דיור בין מתחמים עד 10% ובתנאי שסך כל יחידות הדיור בקיבוץ לא ישתנה והצפיפות לא תקטן מ 2.5 יח"ד לדונם.
- (ז) מרווחי הבניה המצויינים יחולו רק על בנייה חדשה. לגבי מבנים קיימים - המרווחים יהיו ע"פ מרווחי הבניה הקיימים בפועל.
- (ח) בסמכות וועדה מקומית לאפשר העברת זכויות ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה יישמרו.
- (ט) הגובה המכסימאלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, או על פי תכנית בינוי מאושרת, עד קו רכס עליון 8.5 מ'. גובה גגות שטוחים 7 מ'. בתחום המותר לבניה ניתן הדפסה 44 תכנון זמין
- לכלול עליית גג ו/או קומת מסד.
- (י) במגרשי מגורים בהם שיפוע הקרקע הטבעית עולה על 20% יותר לבנות עד 3 קומות ובתנאי שהקומה ה-3 תבנה בנסיגה של 3 מ' מקו החזית. גובה המבנה ביחס לקרקע טבעית או חפורה לא ישתנה.
- (יא) קו בניין למתקן הנדסי - טרנספורמציה יהיה 2 מ', למתקני ביוב - 5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר קו צידי 0 מבית שכן, בהסכמת שכן.
- (2) במגרשים 501-515 יותר קו קדמי 2 מטר. במגרשים 133-142 יותר קו בניין קדמי 3 מטר.
- (3) יח"ד קטנות ששטח כל אחת מהן לא יעלה על 55 מ"ר עיקרי ושרות.
- (4) יותר קו צידי 0 מבית שכן בהסכמת שכן. לגבי מבנים קיימים המרווחים יהיו ע"פ מרווחי הבנייה הקיימים בפועל.
- (5) ותר קו צידי 0 מבית שכן בהסכמת שכן. לגבי מבנים קיימים המרווחים יהיו ע"פ מרווחי הבנייה הקיימים בפועל.
- (6) על פי תשריט.
- (7) מרווח קדמי מדרך יהיה 5 מ' ומשטח פתוח וחניה 3 מ'.
- (8) השטחים בין השימושים יתחלקו באופן הבא: תעסוקה 50%, מבני ציבור-25% ותיירות-15%. ניתן להמיר בין תעסוקה לתיירות..
- (9) בשטח למבני משק יותר להקים ארובות ואנטנות ומתקנים אחרים בגובה שמעל 12 מ' ועד 20 מ' ע"פ צרכי התפעול- בתנאי אישור הוועדה המקומית.
- (10) יותר עומק בניה בתת הקרקע של עד 4 מ'.
- (11) למעט תאי שטח 670 ו- 674 - אשר בהם יישמר קו בנייה 5 מ' (674 ממתקן מים).
- (12) הערך מתיחס למ"ר, הערה: ישמש למצללות, מבני טרנספורמציה, תשתיות, בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר לתא שטח.
- (13) עד 3 מ'.
- (14) ישמש למצללות, מבני טרנספורמציה, תשתיות, בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר לתא שטח.



תכנון זמין
הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**





כללי : תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה של מבנים חדשים בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים בהתייחס לנושאים הבאים :

1. תנאי להיתר בניה למגורים בתאי שטח 1301-1303 יהיה אישור תכנית בינוי למתחם שלם, כמסומן בתשריט.
2. תנאי למתן היתר בניה במתחמים החדשים 1301-1303, יהיה הכנת תכנית מפורטת לניקוז, אשר תועבר להתייחסות רשות ניקוז ונחלים קישון.
3. תכנית בינוי לייעודים מבני ציבור, - מגורים עם הנחיות מיוחדות, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, אזור תעשייה קלה ומלאכה, מבני משק ואזור מלונאות תעשה למתחם שלם ותציג פיתוח נופי, פתרונות נגישות, תנועה וחניה, בתאום עם הוועדה המקומית.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
4. הבקשה להיתר לתשתיות מים וביוב ביחידות הדיור החדשות אשר תתווספה מכוח תכנית זו תועבר לאישור משרד הבריאות.
5. תנאי להיתר בניה ליחידות הדיור החדשות אשר תתווספה מכוח תכנית זו, יהיה אישור היתר בניה למתקן 'אגור ושטוף' חדש של הרדוף.
6. סידורי אשפה - יהיו ע"פ הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, או במרכז ישובי מוגדר, ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- א. תכנית בינוי ופיתוח תכנית הבינוי תכלול עבודות עפר ופריצת דרכים, גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'. התכנית תכלול פירוט חזיתות המגרש, כולל חומרי גמר, כולל מבני מערכות למגרשי המגורים, פינוי אשפה וכדומה.
- ב. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר : פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה.
- ג. עיצוב ובינוי אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות שתאושרנה בוועדה המקומית.
- ד. קירות תומכים במגרשים חיצוניים הפונים לשטחים הפתוחים יפתחו במרוכז ע"י הגורם המפתח ויתוכננו באופן מפורט בשיתוף עם אדר' הנוף. פיתוח הקירות יבוצע לפני ביצוע המבנים במגרשים אלה. גובה הקירות לא יעלה על 3 מ'.
- ה. ממשק בין הכבישים הצמודים לגבול התכנית לבין השטחים הפתוחים הגובלים יש להשלים ביצוע בניית קיר תמך לפני פיתוח וסלילת הכביש. אין לחרוג מקוי הדיקור ולנקוט בכל

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>האמצעים למניעת דרדרת סלעים ו/או עודפי עפר.</p> <p>ו. תכנית הבינוי הפיתוח תתייחס לכל שטח המגרש, מלבד השטח עליו יעמוד המבנה הראשי.</p> <p>התכנית תתייחס גם לאופן ה"חיבור" בין המגרש למגרשים, לרחובות, ולשצ"פים הסמוכים.</p> <p>ז. כחלק מתכנית הבינוי יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות, תכנית צמחיה (בה יסומנו בבירור העצים הקיימים הבוגרים שיישמרו, שיועקו ושייכרתו). כמו-כן, רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים.</p> <p>4) שיקום נופי - כל העבודות ו/או הפעולות הקשורות בפיתוח מתקנים ותשתיות מחייבות שיקום נופי והחזרת המצב ככל האפשר לקדמותו.</p> <p>ח. לא תותר הקמת משטח החניה הפרטית ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש, שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>ט. עמדות האשפה והמיחזור ירוכזו בתחום הרחוב ו/או השטח הציבורי הפתוח בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>1. שיקום נופי</p> <p>טרם תחילת הביצוע, יוכנו תכניות מפורטות לפיתוח ולשיקום נופי. תכנית השיקום הנופי תיערך על פי העקרונות המפורטים בנספח הנופי.</p> <p>2. צמחיה</p> <p>הנחיות אלה מתייחסות לכל המגרשים והשטחים הציבוריים והפרטיים הכלולים בתכנית זו.</p> <p>א. סוגי צמחיה - יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים בעלת אופי מקומי. באזורים הפתוחים בהיקף השטחים לבינוי, הגובלים בשטח טבעי ייעשה שימוש בצמחיה מקומית בלבד.</p> <p>ב. לא ינטעו עצים אלרגניים לסוגיהם בתחום השטחים הציבוריים ביישוב.</p> <p>ג. אדמת חיפוי כל אזורי הגינון, בהם לא השתמרה הקרקע הטבעית, יחופו באדמה גננית (חקלאית), פורייה.</p> <p>ד. בעת תכנון הצמחייה לרמת ביצוע, יתואם מיקום העצים עם יועץ התחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.4 קווי תשתית</p> <p>1) תשתיות מים</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>2) תשתיות ביוב</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת 'מקורות'. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתאום ואישור חברת 'מקורות' ואישור משרד הבריאות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב :</p> <p>א. תנאים למתן היתר בניה למבני מגורים במתחמי המגורים חדשים יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לתוכנית ההנדסית של מערכת הביוב בתחומי התכנית.</p> <p>ב. חיבור הביוב למגרשים - ייעשה בנקודה הנמוכה של המגרש.</p> <p>מים :</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, בהתאמה לספיקות החזויות לצריכה למגורים</p>

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ולכיבוי אש, שתזרומנה בקוים אלה בשלב הסופי.

ב. סילוק אשפה וגזם :

סידורי סילוק האשפה והגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום נאות ומוצנע לפחי אשפה שיסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ג. פסולת מוצקה תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתחומי מוא"ז עמק יזרעאל, או לחילופין באתרים קרובים, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ד. כל מתן היתר מחייב הצגת ומתן פתרון לסילוק מוסדר של פסולת יבשה לאתרים המוסדרים לכך, בהתאם להוראות והנחיות תכנית האב לפסולת יבשה במחוז חיפה (נובמבר 2005) הקובעת כי לא ינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005, וכמפורט להלן :

-קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה לפני הוצאת ההיתר.

-הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר.

-בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.6

ניקוז

א) ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון), התשס"ג 2003.

ב) תכנית מפורטת למתחמים חדשים תחוייב בהצגת אמצעים להשהייה או החדרת מי הנגר בתחום המגרש. יוקצו שטחים פתוחים אשר ישמשו לקליטת מי נגר באמצעות אמצעי השהייה או וויסות נגר.

ג) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ד) מרזבי המבנים יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין המבנים או לעבר אמצעי הוויסות או החדרת הנגר.

במקרה ולא ניתן להחדיר את מלוא הנגר בתחומי המגרש יופנו המים לרצף שטחים פתוחים אשר בהם תוכנן השהייה והחדרה של שיעור מירבי אפשרי של מי הנגר.

ה) חתכי רחוב יתוכננו ככל האפשר עם רצועות גינון אליהן יופנה הנגר מהכביש והמדרכות.

ו) פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים.

ז) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים

6.6	<p>ניקוז</p> <p>ציבוריים פתוחים. ח) תכנון דרכים וחניות יושלב ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, יקטין ככל האפשר משטחים קשיחים.</p>
6.7	<p>חשמל</p> <p>אספקת חשמל: תתבצע על ידי חברת חלוקת חשמל ותהיה ברשת מתח נמוך וגבוה תת קרקעי. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים, בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קוי החשמל של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מקו הציר</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ' - מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>הערה: 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.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>חדרי טרנספורמציה: תנאי להיתר בניה לתחנות הטרנספורמציה - יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס, ולאחר שמיקום התחנה יקבע לאחר ביצוע סקר קרינה.</p> <p>חדרי הטרנספורמציה יוקמו בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, במרחק הנדרש לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, וכמתחייב בחוק מבתי מגורים ו/או ריכוזי פעילויות ציבוריות.</p> <p>בניית חדרי הטרנספורמציה - תתבצע בשילוב מיטבי עם הפיתוח הנופי.</p>
6.8	<p>תקשורת</p> <p>מערכת התקשורת תהיה תת קרקעית.</p>
6.9	<p>עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. 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.</p>

<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו, ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>הגשת חוות דעת - המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. בשינוי יעוד ושימוש למבנה קיים - תנאי למתן היתר יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום המבוקש, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור", תוך סיווג לפי גודל וסוג. העצים הבוגרים הקיימים יישמרו ככל הניתן במקומם וישולבו בתכנון. כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק ויינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית. ב. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים.</p> <p>השמירה, ההעתקה והנטיעה של העצים יהיו באחריות ועל חשבון המבקש.</p> <p>ג. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>סילוק פסולת עפר ובניה טיפול בחמרי חפירה, חציבה ומילוי :</p> <p>1) לא יאושר היתר : אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן :</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ג. חובת גריסה : היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ד. חפירה, חציבה ומילוי : בקשה להיתר בניה תציג פתרון לאיזון בין חפירה, חציבה ומילוי. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>ה. מילוי - באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר, או מאוגר ביניים.</p>	

<p>6.12 פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>מילוי - באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. ו. הועדה המקומית - רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. (2) עבודות שאינן טעונות היתר : נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר, על ידי הועדה המקומית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>6.13 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.13</p>
<p>טיפול בחמרי חפירה ומילוי - עודפי קרקע ושפכי בניה (במגרשים הפרטיים ובמגרשים הציבוריים): 1. איסור שפיכה- אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, וסלעים, מחוץ לקו המגרש, בו מתבצעות העבודות. בכל מקרה, אין לשפוך ולאחסן חומרים ואלמנטים אלה מחוץ לקו הכחול של התכנית, או בשטחים ציבוריים פתוחים, או מדרכות, או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך. 2. עבודות העפר יבוצעו תוך שימוש בחומר מקומי קיים וללא הבאת חומרי מילוי זרים לשטח. 3. עודפי עבודות העפר יאוחסנו באתר שיאושר ע"י רשות הטבע והגנים והרשויות המוסמכות באופן שלא יפגעו ערכי הטבע והנוף הקיימים.</p>	
<p>6.14 פיקוד העורף</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.15</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.16 שרותי כבאות</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאי להיתר בניה -בשטחים ציבוריים יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. תכנית אספקת המים ומיקום ברזי המים לכיבוי אש - יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p>	
<p>6.17 היטל השבחה</p>	<p>6.17</p>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה - בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.18</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא הוכרו לרשות המקומית, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.19 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.19</p>
<p>א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למתחמים. ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. תוך 6 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.</p>	

6.20

סקר סייסמי

תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים ולתכניות פיתוח של מתחמי בינוי חדשים בשוליים הצפוניים והדרומיים של התכנית, בהתאם לאזורי הרגישות המצויינים בסקר הסייסמי יהיה הטמעה של אמצעי ייצוב מדרון בתכנית, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, העומס הסייסמי הצפוי והבינוי המתוכנן. במידה וחסרים נתוני קרקע עבור התכנון יש לבצע סקר שתפוקותיו יכללו את הנתונים הגיאוטכניים המתאימים. הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס.

6.21

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לאכלוס הבתים ביחידות דיור חדשות אשר יתווספו מכוח התכנית הנוכחית - השלמת עבודות להקמת תשתיות מים וביוב, לרבות השלמת כל הנדרש לצורך חיבור שפכי היחידות החדשות למתקן טיפול תקני (מתקן מקומי קיים שישודרג על מנת לעמוד בדרישות תקנות בריאות העם לתקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים, או מט"ש אזורי תקני).

6.22

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות הקודמות לתוכנית זו ומבנים אשר נבנו 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 הבנין 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.

6.23

גגות

ביעודים תעסוקה מבני ומוסדות ציבור ותיירות, ומבני משק יותר ניצול גגות לייצור אנרגיה חלופית בהתאם להוראות תכניות תקפות ובתאום עם משרד הגנת הסביבה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו: עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44