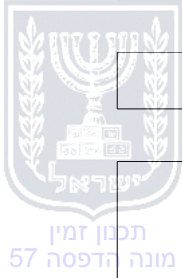


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0697987

ג/25243 מרכז אזורי ברמת יראון



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

22/06/2020

להפקיד את התכנית

01/07/2021

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

מגמות דמוגרפיות המתפתחות ביישובי ההר במועצה אזורית הגליל העליון, יחד עם אתגרים גוברים בתחום מערך בתי הספר בהר הכולל המצוי במרחב, העלו את הצורך בהתארגנות מחודשת בתחום החינוך, התרבות והלוגיסטיקה של המועצה באזור יישובי ההר, הן לעתיד הקרוב והן לטווח הרחוק.

בהתאם להמלצותיה של תכנית אב ולפרוגרמה שקדמו להכנת תכנית זו, ואשר בחנו את הצרכים של יישובי ההר במועצה האזורית (יראון, סאסא, ברעם, צבעון, מלכיה, יפתח) בתחומי החינוך התעסוקה, הספורט, התרבות, הוחלט במועצה האזורית על ריכוז פונקציות חשובות ליישובים במרכז אזורי משותף, בהר.

מצורפת פרוגרמה לצרכי המועצה בהתאם לתקני מינהל התכנון למוסדות ציבור:

א. מוסדות חינוך וציבור:

1. מתחם חינוך הכולל בין השאר בית ספר יסודי כפרי חדש צומח, בהיקף של 18-24 כיתות, הכולל מתקן ספורט כל אלו, בבניה מדורגת, יחד עם אפשרות לשילוב מסגרות מגוונות של כיתות חינוך מיוחד.
- זכויות בניה - סה"כ 7,500 מ"ר (בית ספר יסודי הכולל מסגרות מגוונות של חינוך מיוחד ואולם ספורט רב תכליתי שישמש גם את צרכי המועצה). ביי"ס זה יחליף את ביה"ס היסודי "פסגות" הקיים בקיבוץ יראון ויוכל לקלוט אליו תלמידים מיישובי ההר השכנים הן ממוא"ז גליל עליון והן ממועצות אזוריות שכנות.
2. בית ספר תיכון חדש, בשלב שני ועל פי הצורך, בהיקף של 18-24 כיתות, שיתווסף לבית הספר התיכון "אנה פרנק" הנמצא בלב קיבוץ סאסא - סה"כ 6000 מ"ר.
3. מבני ציבור בתחום החינוך הבלתי פורמלי, חוגים ושירותים למגוון הגילאים. מבנים לשירותי מועצה בתחום החירום כגון מרכז כיבוי אש, רווחה, מרפאה אזורית וכיו"ב - סה"כ 1500 מ"ר.
4. מבנה ציבור ותרבות לשימור ומורשת, על בסיס ביה"ס הישן מתקופת המנדט, ללא תוספת בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

ג/25243 מרכז אזורי ברמת יראון

שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0697987

95.678 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 הגליל העליון

243218 קואורדינאטה X

775417 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רמת יראון ממזרח לקיבוץ יראון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: יראון

נפה צפת

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
14281	מוסדר	חלק	9-10	8, 11
14283	מוסדר	חלק		9-10, 24, 27
14284	מוסדר	חלק		10, 14-15, 18
14288	מוסדר	חלק		19, 23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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	שטח התכנית כלול במתחם שמור משולב. רגישות נופית סביבתית גבוהה. שטח לשימור משאבי מים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/1/35 תמ"א/1/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1/35
30/07/2007	3711	5696	שטח התכנית חופף לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר ושטח מוגן מפיתוח. צמוד דופן לישוב כפרי/קהילתי (קיבוץ יראון) ולתכנית מקומית מאושרת מס' ג/13646. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ/9/2. הוראות תכנית תמ"מ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/9/2
06/03/2006	2144	5502	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13646 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/13646
07/11/2011	425	6315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13450 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/13450

הערה לטבלה:

שינוי למש"צ 46-יראון

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קידר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוגרמה למוסדות חינוך וציבור	09: 54 21/01/2020	יואב פרגו	01/01/2020	17		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח סביבתי - בחינת חלופות	09: 44 21/01/2020	יואב פרגו	01/01/2020	72		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי מנחה	02: 07 27/04/2021	דני קידר	27/04/2021		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי-סביבתי בהתאם לתמא 1/35	13: 35 05/05/2021	יסמין מחיול קובטי	05/05/2021	28		מנחה	סביבה ונוף
לא	גיליון 1 - תכנית	13: 26 05/05/2021	יסמין מחיול קובטי	03/05/2021	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	גיליון 2- חתכים	08: 59 02/05/2021	יסמין מחיול קובטי	30/04/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	חוברת סקר עצים	14: 04 25/08/2020	יסמין מחיול קובטי	25/08/2020	16		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	08: 56 02/05/2021	יסמין מחיול קובטי	30/04/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מבנה המדרסה בקיבוץ יראון - תיעוד מקדים	13: 16 02/06/2021	יעל סיון-גייסט	30/04/2021	33		מנחה	תיעוד ושימור
לא	מים וביוב - פרשה טכנית	13: 09 05/05/2021	אמיר ויסמן	05/05/2021	14		מנחה	תשתיות
לא	ביוב - תנוחה	13: 04 05/05/2021	אמיר ויסמן	05/05/2021	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	מים - תנוחה	13: 03 05/05/2021	אמיר ויסמן	05/05/2021	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	מים וביוב - מערכת אזורית מצב קיים	13: 06 05/05/2021	אמיר ויסמן	05/05/2021	1	1: 20000	מנחה	תשתיות
לא	אספקת מים לאתר	13: 06 05/05/2021	אמיר ויסמן	05/05/2021	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	ניקוז - פרשה טכנית	13: 07 05/05/2021	אמיר ויסמן	02/05/2021	14		מנחה	ניקוז
לא	ניקוז - תנוחה	13: 15 05/05/2021	אמיר ויסמן	05/05/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	ניקוז - מערכת אזורית	13: 15 05/05/2021	אמיר ויסמן	23/08/2020	1	1: 12500	מנחה	ניקוז
לא	גיליון 1- תנוחה	08: 38 28/04/2021	מנאל דאוד	21/04/2021	1	1: 500	מנחה	דרכים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	גיליון 2 - חתך לאורך כביש 899	22: 14 28/08/2020	מנאל דאוד	27/08/2020	1	1: 100	מנחה	דרכים
לא	גיליון 3 - חתכים לאורך של כבישים פנימיים	15: 59 27/08/2020	מנאל דאוד	27/08/2020	1	1: 100	מנחה	דרכים
לא	גיליון 4 - חתכים לרוחב	16: 00 27/08/2020	מנאל דאוד	27/08/2020	1	1: 200	מנחה	דרכים
לא	נספח חשמל: תשתית מתח גבוה	16: 35 27/04/2021	יוחאי דה-רואי	27/04/2021	1	1: 1000	מנחה	חשמל
לא	סקר סייסמי	11: 04 21/01/2020	עמוס שירן	09/08/2018	11		רקע	סקר סייסמי
לא	מצב מאושר	01: 11 27/04/2021	דני קידר	27/04/2021		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט על גבי תמא"ות ותמ"מ	10: 28 02/06/2021	דני קידר	16/08/2020		1: 20000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית הגליל העליון	קרית שמונה	(1)		04-6816611	04-6816600	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.א. גליל עליון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה אזורית גליל עליון	5002210 15	מועצה אזורית הגליל העליון	קרית שמונה	(1)		04-6816611	04-6816600	OhadL@galil- elion.org.il

(1) כתובת: מ.א. גליל עליון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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 ומתכנן ערים ואזורים	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים צמח		(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@ab t.co.il
מתכנן ערים ואזורים	מתכנן	יואב פרגו		א.ב. מתכננים צמח		(1)				yoav_f@abt. co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים ואזורים	מתכנן	אורנה מרגלית		א.ב. מתכננים צמח	.	(1)		04-9125053		orna_m@abt. co.il
אדריכלית	אדריכל	ליליאנה פישר	79712	א.ב. מתכננים צמח	.	(1)		04-6751960	04-6751166	Lili_f@abt.c o.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	מנאל דאוד	2872684	מידד הנדסת כבישים ופיתוח	.	(2)		04-9924951	04-9924951	medad@012. net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יסמין מחיול קובטי	35760	יסמין מחיול קובטי	.	(3)		04-6466401	04-6467119	yas.makhoul @gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אמיר ויסמן	37973845	פלגי מים בע"מ	.	(4)		04-6678400	04-9893502	Amirw@palg ey-maim.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוחאי דה-רואי	042726	סים הנדסת חשמל בע"מ	.	(5)		04-9909540	04-9909164	sym@netvisi on.net.il
אריכלית ומתכנתת ערים	אדריכל	יעל סיון-גייסט	38890	מתווה עירוני	חיפה	יוסף	49	04-6894888		yael@mitve- ir.com
מהנדס	גיאולוג	עמוס שירן	101145	עמוס שירן בע"מ	.	(6)		072-2506100	077-4701772	office@amos hiran.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	.	(7)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sab geng.co.il

(1) כתובת: א.ב. מתכננים צמח, ד.ג. עמק הירדן, 15132.

(2) כתובת: שר' הגעתון 16, נהריה, מיקוד 2240028.

(3) כתובת: רח' 7031 בית 59, ת.ד. 1279, נצרת, מיקוד: 16000.

(4) כתובת: מתחם מ.א. מגידו. מיקוד 1812000.

(5) כתובת: יעד, ד.ג. משגב, מיקוד 20155.

(6) כתובת: יקנעם המושבה, מיקוד 20600.

(7) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 255 קריית שמונה, 1103021.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

הקמת מרכז אזורי ליישובי ההר במועצה אזורית הגליל העליון, בצמוד לקיבוץ יראון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. יעוד שטחים חדשים לצרכי ציבור לרבות מבני ציבור לחינוך, מבני ציבור אזוריים, שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים.
- ב. קביעת שלביות ביצוע.
- ג. יעוד שטחים למערכת הדרכים במרכז האזורי.
- ד. קביעת תכליות וזכויות בניה המותרות לכל יעוד קרקע.
- ה. קביעת הוראות בניה.
- ו. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	35
מבנים ומוסדות ציבור	3 - 1
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5
קרקע חקלאית	60
שטח ציבורי פתוח	76, 26, 24, 19 - 17, 15, 9, 8
ספורט ונופש	7
דרך מאושרת	16, 13, 11
דרך מוצעת	71, 14, 12, 10
שביל	73, 25, 23
חניון	22 - 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	13, 11
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	14, 12, 10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	21, 20
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	73, 25, 23
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	26, 24, 19 - 17, 15
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	15, 9, 8
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	13
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	71, 12
גבול מגבלות בניה	חניון	22, 21
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	2
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	35
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	15, 8
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	11
גשר/מעבר עילי	שביל	25
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	16, 13, 11
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	10
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	18, 15
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	11
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	14, 10
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	60
הנחיות מיוחדות	שביל	73, 25, 23
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	24, 19, 17, 15, 9, 8
ציר	דרך מאושרת	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	13, 11
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	10
קו חשמל מתח גבוה	שביל	25
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	19, 17, 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	18,340	19.16
יער פארק מוצע	3,145	3.29
קרקע חקלאית	71,670	74.88
שטח ציבורי פתוח	2,560	2.68
סה"כ	95,715	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,384.89	18.16
דרך מוצעת	8,879.67	9.28
חניון	9,324.53	9.74
מבנים ומוסדות ציבור	16,854.06	17.61
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12,367.62	12.92
מתקנים הנדסיים	120	0.13
ספורט ונופש	11,526.5	12.04
קרקע חקלאית	355.8	0.37
שביל	2,070.69	2.16
שטח ציבורי פתוח	16,836.54	17.59
סה"כ	95,720.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השטח מיועד ל: מבנים לצרכי ציבור, מבנים לצרכי חינוך, משרדי קהילה, מוסדות דת, תרבות, ספורט, חינוך, רווחה, שירותי בריאות ומרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, שירותים מוניציפליים ושירותי חירום, שירותי מזון וצרכי מסחר קמעונאי.</p> <p>כמו כן, יותרו: שטחים פתוחים ומגוונים, דרכים ושבילי גישה, חניות, מצללות, מתקני תשתית לחשמל ותקשורת לשירות המבנים ותפקודם, מתקני משחק וריהוט רחוב, מתקנים לאנרגיה סולארית כמו מתקנים פוטו-וולטאים ע"ג גגות וכדומה, על פי הנחיות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>תא שטח מס' 1 מיועד להקמת מוסדות ציבור אזוריים כגון: מרכז לחינוך בלתי פורמלי ופעילויות תרבות, מתחם חירום אזורי, משרדים לשימוש המועצה האזורית, מרפאות.</p> <p>יותר שילוב שימושי ציבור שונים במגרש וניצול רב שכבתי בבניין/ים, ובלבד שיובטח תפקודם התקין של כל אחד מהם.</p> <p>כשימוש נלווה, תותר תעסוקה משלימה ותעסוקה בעלת אופי מסחרי לצרכי הציבור שבמרכז האזורי (כגון קפיטריה).</p> <p>כמו כן יותרו: שטחים פתוחים ומגוונים, דרכים ושבילי גישה, חניות, מצללות, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מתקני מיחזור ופסולת ותשתיות הנדרשות לתפקוד היעוד עצמו.</p> <p>תא שטח מס' 2 הינו עבור מתחם חינוך אזורי</p> <p>בשטח מתחם החינוך יותר להקים גינות קהילתיות וגידולי חממות לצרכי לימוד והעשרה.</p> <p>כמו כן יותרו: שטחים פתוחים ומגוונים, דרכים ושבילי גישה, מצללות, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מתקני מיחזור ופסולת, מתקני תקשורת ותשתיות הנדרשות לתפקוד היעוד עצמו.</p> <p>שימוש מסחרי יתאפשר כשימוש נלווה בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>תא שטח מס' 2 - מתחם חינוך:</p> <p>אופי סביבת החינוך יהיה בהתאם לפרוגרמה החינוכית שתאושר, ועל פי עקרונות בינוי חדשניים ומקיימים, תוך התאמת הצרכים הפיזיים לצרכים הפדגוגיים.</p> <p>בנוסף על מרחבי למידה פנימיים מגוונים, המרחב החינוכי יכלול סביבות למידה חוץ כיתתיות, וחצרות למידה התואמות לפדגוגיה חדשנית, כאלו המאפשרות מגוון פעילויות, מצבי הוראה ופורומים שונים להתכנסות.</p> <p>מתחם החינוך יכלול וישלב בבינוי עקרונות קיימות וקשר הדוק לסביבה הפיזית העוטפת אותו, בדגש על ערכים סביבתיים, חקלאות ומורשת.</p> <p>הבינוי יהיה על פי עקרונות של "בניה ירוקה" ולפי שיקולה של הוועדה המקומית, ויינתנו דגשים לשימוש בחזית החמישית, בהתאם לנספח הנופי:</p> <p>* שטח הגג כולו או חלקו - יתוכנן כ"גג ירוק".</p> <p>* הגינון מעל הגגות יתוכנן ע"י אנשי מקצוע המתמחים בתחום ושמספקים פתרונות הולמים לניקוז, איטום, עומסים קונסטרוקטיביים בנוסף לאפקט הנופי.</p> <p>* יתאפשר שילוב בין פנלים סולארים וגינון בהתאם ובכפוף לתקן (ת"י 5281) של הבניה הירוקה</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בישראל.</p> <p>* התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>לאור אופי הבינוי, יעשה שימוש רב תכליתי בגגות כמרחבי למידה, התכנסות, סביבות למידה חוץ כיתתיים, מרחבים לשהייה ופעילות ומרחבי משחק ולמידה.</p> <p>מבני החינוך יתוכננו כך שיעשה שימוש בטופוגרפיה הקיימת, והם ישולבו ככל הניתן עם המדרון והנוף, זאת בכדי שהבינוי יתמזג ככל הניתן עם הסובב הפיזי המאפיין של האזור. החתך המדורג שילווה ככל הניתן את הקרקע הטבעית ייתן מענה לאיזון בין חומרי החפירה והמילוי. יצומצמו ככל הניתן קירות תמך.</p> <p>פריסת הבינוי תיקבע בעת הגשת ההיתר שיוגש למתחם החינוכי.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>* הבניה תהיה מדורגת בדומה לחתכי נספח הבינוי המנחה של תכנית זו, תוך הקפדה כי בכל חתך ניצב נתון לא יהיו יותר משתי קומות מעל קרקע מפותחת.</p> <p>* מיקום אולם הספורט יהיה בתא שטח 2 על פי התיאום שנערך עם משרד הביטחון בנקודות הציון המקורבות הבאות ובגובה בינוי מקסימלי בהתאם למצוין בטבלת זכויות הבניה:</p> <p>243190/775450</p> <p>243214/775425</p> <p>243194/775404</p> <p>243193/775405</p> <p>243189/775401</p> <p>243173/775415</p> <p>243178/775420</p> <p>243169/775428</p>
ג	<p>שימור</p> <p>בתא שטח מס' 3 קיים מבנה לשימור - 'המדרסה'. על מבנה זה יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תתאפשר תוספת בנייה למבנה למעט מחיצות פנימיות ופרטי גמר. 2. כל התערבות במבנה תעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המקדים (מהדורה מאושרת - אפריל 2021) תוך כיבוד המבנה המקורי ושימור ערכיו התרבותיים. 3. תכנית שימור מפורטת תערך ע"י אדריכל שימור ותהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר הבניה. <p>הבקשה תובא לדיון ולאישור ועדת השימור של המועצה האזורית גליל עליון.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח מס' 3 - בתא שטח זה יותרו שימושים סחירים ותעסוקתיים עם מאפיינים תרבותיים, אומנות, סדנאות וכיו"ב. שימוש מסחרי יתאפשר רק כשימוש נלווה.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>כל עוד לא פותח השטח, יותר המשך הפעילות החקלאית שהייתה נהוגה טרם אישורה של תכנית זו כולל גידור.</p>
ו	<p>פעילות חקלאית כל פעילות חקלאית בסמוך למוסדות החינוך, תותאם להנחיות ותקנות בנושא יישום חומרי הדברה בקרבה למוסדות חינוך. כחלק מהתכנון המפורט, יבוצע ניטור של חומרי הדברה בשטחים החקלאיים, זאת כחלק מבדיקות שוטפות וכבסיס לקביעת מודל הריסוסים המתאים לממשק החקלאות סביב מוסדות החינוך. כל זאת בהתאם להנחיות המסמך הסביבתי ובתיאום עם היחידה הסביבתית במוא"ז הגליל העליון.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים
	<p>תא שטח מס' 5 הינו עבור מתחם חינוך אזורי. בשטח מתחם החינוך יותר להקים גינות קהילתיות וגידולי חממות לצורכי לימוד והעשרה. כמו כן יותר: שטחים פתוחים ומגוונים, דרכים ושבילי גישה, מצללות, חניות, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מתקני מיחזור ופסולת, מתקני תקשורת ותשתיות הנדרשות לתפקוד היעוד עצמו. כשימוש נלווה, תותר תעסוקה בעלת קשר לפעילויות המתחם. כל עוד לא פותח שטח זה לשימוש של מוסד חינוך, תותר המשך הפעילות החקלאית שהייתה נהוגה טרם אישורה של תכנית זו.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות אופי מתחם החינוך יהיה בהתאם לפרוגרמה החינוכית שתאושר, ועל פי עקרונות בינוי חדשניים ומקיימים, תוך התאמת הצרכים הפיזיים לצרכים הפדגוגיים. בנוסף על מרחבי למידה פנימיים מגוונים, בית הספר יכלול סביבות למידה חוץ כיתתיות, וחצרות למידה התואמות לפדגוגיה חדשנית. כאלו המאפשרות מגוון פעילויות, מצבי הוראה ופורומים שונים להתכנסות. בית הספר יכלול וישלב בבינוי עקרונות קיימות וקשר הדוק לסביבה הפיזית העוטפת אותו, בדגש על ערכים סביבתיים, חקלאות ומורשת. הבינוי יהיה על פי עקרונות של בניה ירוקה ולפי שיקולה של הוועדה, ויינתנו דגשים לשימוש בחזית החמישית בהתאם לנספח הנופי: *שטח הגג כולו או חלקו - יתוכנן כ"גג ירוק". *הגינות מעל הגגות יתוכנן ע"י אנשי מקצוע המתמחים בתחום ושמספקים פתרונות הולמים לניקוז, איטום, עומסים קונסטרוקטיביים בנוסף לאפקט הנופי. *יתאפשר שילוב בין פנלים סולארים וגינות בהתאם ובכפוף לתקן (ת"י 5281) של הבניה הירוקה בישראל. * התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. לאור אופי הבינוי, יעשה שימוש רב תכליתי בגגות כמרחבי למידה, התכנסות, סביבות למידה חוץ כיתתיים, מרחבים לשהייה ופעילות ומרחבי משחק ולמידה. מבני החינוך יתוכננו כך שיעשה שימוש בטופוגרפיה הקיימת, והם ישולבו ככל הניתן עם המדרון והנוף, זאת בכדי שהבינוי יתמזג ככל הניתן עם הסובב הפיזי המאפיין של האזור. החתך המדורג</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	<p>שילווה ככל הניתן את הקרקע הטבעית ייתן מענה לאיזון בין חומרי החפירה והמילוי. יצומצמו ככל הניתן קירות תמך.</p> <p>פריסת הבינוי, תיקבע בעת הגשת ההיתר שיוגש למתחם החינוכי.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הבניה תהיה מדורגת בדומה לחתכי נספח הבינוי המנחה של תכנית זו, תוך הקפדה כי בכל חתך ניצב נתון לא יהיו יותר משתי קומות מעל קרקע מפותחת.</p>
ג	<p>פעילות חקלאית</p> <p>כל פעילות חקלאית בסמוך למוסדות החינוך, תותאם להנחיות ותקנות בנושא יישום חומה"ד בקרבה למוסדות חינוך. כחלק מהתכנון המפורט, יבוצע ניטור של חומה"ד בשטחים החקלאיים, זאת כחלק מבידוק שוטפות וכבסיס לקביעת מודל הריסוסים המתאים לממשק החקלאות סביב מוסדות החינוך. כל זאת בהתאם להנחיות המסמך הסביבתי ובתיאום עם היחידה הסביבתית במוא"ז הגליל העליון.</p>



4.3	ספורט ונופש
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד למתקני ספורט ומבנים נלווים הנדרשים לתפעול המתקנים, כגון: שירותים ומלתחות, חדרי ספח, מצללות, קירוי, סככות, משרדים, מחסן ציוד וכדומה. כמו כן, יותרו: גינות ונטיעות, רחבות מרוצפות, דרכי שירות ומעבר. מתקני תשתית הנדסיים לתפעול מתקני הספורט כגון: חשמל, תקשורת, טרנספורמטורים.</p> <p>כל עוד לא פותח שטח זה לשימושים של ספורט ונופש, יותר המשך הפעילות החקלאית שהייתה נהוגה טרם אישורה של תכנית זו, כולל גידור.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>* תאורת האצטדיון תתוכנן כך, שגופי התאורה יוצבו באופן שימנע זיהום אור לכיוון השטחים הפתוחים.</p> <p>* מיקום עמודי התאורה יהיה על פי התיאום שנערך עם משרד הביטחון בנקודות הציון המקורבות הבאות וגובה מקסימלי של העמודים יהיה בהתאם למצוין בטבלת הזכויות:</p> <p>243283/775451 243332/775433 243378/775412 243351/775352 243306/775370 243253/775390</p>
ב	<p>פעילות חקלאית</p> <p>כל פעילות חקלאית בסמוך למוסדות החינוך, תותאם להנחיות ותקנות בנושא יישום חומרי</p>



<p>4.3 ספורט ונופש</p>	<p>4.3</p>
<p>הדברה בקרבה למוסדות חינוך, בתיאום עם היחידה הסביבתית במוא"ז הגליל העליון ובהתאם להנחיות המסמך הסביבתי.</p>	
<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>בשטח זה יותרו השימושים הבאים: שטח פתוח, גינון, נטיעות, גנים ציבוריים, חורשות, מתקנים פתוחים לספורט ומשחק, רחבות, טיילות, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקני הצללה, ריהוט גן (כגון ספסלי ישיבה, ברזיות), מעקות, ריצוף ותאורה, מוקדי התכנסות ומבנים נלווים להפעלתם. כמו כן, יותרו הקמת גינות קהילתיות, טרסות חקלאיות, חממות גידול צמחים לצרכי לימוד והעשרה.</p> <p>יותר גם כשימוש נלווה: מעבר תשתיות, תחנות השנאה וטרנספורמציה בתאי שטח מסוימים, וכן מתקנים וארונות תקשורת, מתקני מחזור לפסולת, מרכיבי מערכת ביטחון ודרכי ביטחון/מילוט. בשצ"פים בהם נדרשים מתקנים הנדסיים, יותר: גידור סביב המתקן כנדרש על פי החוק, וטיפול נופי - למניעת מפגע נופי.</p> <p>כל עוד לא פותח שטח זה לשימושים של שטח ציבורי פתוח, יותר המשך הפעילות החקלאית שהייתה נהוגה טרם אישורה של תכנית זו, כולל גידור.</p> <p>בתחום קווי הבניין של דרך מס' 899, ממזרח לדרך, השימושים יהיו בהיוועצות עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>לא יותר מעבר כלי רכב למעט רכב שירות וחירום.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח מס' 8 תותר הקמת מיקהל (תאטרון פתוח) וכן מבנים נלווים לשירות הקהל והמופעים (שירותים, מלתחות, חדרי ספח וחדרי שהייה לאנשי המופע וכד'), בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>בתאי שטח 8, 9, 15, 17 - ניתן להקים תחנות טרנספורמציה. המיקום המדויק ואופי התחנה, יקבע בעת הגשת ההיתר.</p> <p>בתא שטח 24 יתאפשר ביצוע יציאת חירום מקיבוץ יראון, לשביעות רצונו של מהנדס המועצה האזורית.</p>	<p>א</p>
<p>ב עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>עבודות בשצ"פים תבוצענה לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס המועצה, תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים לשמירה על רצף העיצוב בכל הנוגע לשבילי הליכה, מדרגות, מעקות, קירות, מסלעות, ריהוט רחוב, תאורה וכו'.</p>	<p>ב</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>תחנות טרנספורמציה - תחנה תמוקם כל הניתן בקצה תא השטח במרחק של כמטר אחד מהשביל או הדרך הסמוכים. גמר הקירות יקבע על ידי אדריכל הנוף של השצ"פ. יש לשלב את התחנה בתוך שטח מגוון.</p> <p>באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות בשצ"פ, יש להקפיד על מהלכי מדרגות בטיחותיים (ע"פ הצורך ותקני הבטיחות).</p> <p>לאורך שבילים ובאזורי ישיבה תבוצע תאורה, ע"פ תכנון מהנדס חשמל.</p> <p>בתאי שטח מס' 15, 17, 18, 24, 26, ניתן יהיה לבצע עבודות הנדסיות, תימוך ומילוי, לטובת הסדרת דרך הגישה והשביל. עבודות אלו יבוצעו תוך השתלבות מרבית בטופוגרפיה הטבעית ובנוף הסובב.</p>
ג	<p>פעילות חקלאית</p> <p>כל פעילות חקלאית בסמוך למוסדות החינוך, תותאם להנחיות ותקנות בנושא יישום חומרי הדברה בקרבה למוסדות חינוך, בתיאום עם היחידה הסביבתית במוא"ז הגליל העליון ובהתאם להנחיות המסמך הסביבתי.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>בתא שטח מס' 9 - פיתוח השצ"פ יעשה תוך שמירת המופע הטבעי הנופי של החורשה הטבעית הקיימת בתא שטח זה וצמצום התערבות גנטית ככל הניתן.</p> <p>בתאי שטח 15, 17 שבמרווח בין כביש 899 והבינוי המוצע במתחם, תתוכנן רצועת גינון מסיבית וצפופה הדומה באופייה לצפיפות החורש הטבעי המאפיין את האזור. עצים קיימים ברצועה זו ישמרו בהתאם לנספח העצים הבוגרים.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>דרך מאושרת - כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב נטיעות, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות.</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>בתא שטח 11 - דרך מס' 899 - יותר מעבר עילי להולכי רגל (גשר הולכי רגל) כמסומן בתשריט וכמפורט בתכנית הבינוי ובנספח התנועה ועל פי ההוראות בסעיף 4.7.1. סימון הגשר הינו סכמטי ומיקומו המדויק יקבע בתכניות מפורטות לביצוע, בתיאום עם חב' נתיבי ישראל.</p> <p>ככלל, לא תבוצענה עבודות בתחום דרך 899 ללא תיאום עם חב' נתיבי ישראל.</p> <p>דרך מס' 2 תשמש גם כדרך לתחזוקת יער ברעם ותכלול הידרנטים לגיבוי בעת כיבוי שרפות.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי



	4.5	<p>דרך מאושרת</p> <p>בהתאם להנחיות חברת נתיבי ישראל בנושא תכן גיאומטרי של דרכים בין עירוניות: מתחת גשר הולכי רגל, מעל דרך קיימת מס' 899 יישמר מרווח גובה חופשי של 6.0 מטרים מעל כל הנתיבים וגם מעל השוליים בשני הצדדים. המרווח ישמר מעל כל נקודה בחתך הרחב של הכביש מתחת למבנה העילי, מעל כל הנתיבים וכן מעל לשוליים ולהפרדה.</p> <p>בהתאם לדרישת משרד הביטחון יש לתכנן את דרך מס' 899 על פי הנתונים הבאים:</p> <p>א. רוחב נתיב 4.5 מטרים (3.4 מטרים רוחב נתיב ו-1.1 מטרים רוחב שול נקי)</p> <p>ב. עומס על הכביש - 110 טון.</p> <p>ג. גובה גבריט - 6.0 מטרים.</p> <p>במקרה ועמודי התאורה בכביש יהיו לגובה מעל 9 מטרים מעל פני השטח, יש לחזור לבדיקה פרטנית של משרד הביטחון.</p>
	ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לדרך מס' 899: אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתו"ב מחוז צפון בנוגע להצגת בדיקת עקבה של מוביל טנקים בכיווני הנסיעה הישרים במעגל והצגת חתך רוחב באזור הגשר הכולל את גובה הגבריט.</p>
	4.6	<p>דרך מוצעת</p>
	4.6.1	<p>שימושים</p> <p>כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, נטיעות, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות.</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>תא שטח מס' 14 הינו חלק ממעגל תנועה מוצע על דרך 899 שישימש כניסה למתחם האזורי. כמפורט בנספח התנועה.</p> <p>יותר חיבור דרך מוצעת מס' 1 (תא שטח מס' 10) לדרך קיימת מס' 899 (תא שטח מס' 11).</p> <p>דרך מס' 2 תשימש גם כדרך לתחזוקת יער ברעם ותכלול הידרנטים לגיבוי בעת כיבוי שרפות.</p>
	4.6.2	<p>הוראות</p>
	4.7	<p>שביל</p>
	4.7.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר להולכי רגל ולרכב חירום.</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל פרט לעבודות להכשרתו ולהנחת תשתיות קוויות תת-קרקעיות.</p>
	4.7.2	<p>הוראות</p>
	א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות בתחומי השביל, יש להקפיד על מהלכי מדרגות של 10 מדרגות לכל היותר בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקה בטיחות או מאחז יד (ע"פ הצורך ותקני</p>

4.7	שביל
	<p>הבטיחות). יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרגות.</p> <p>לאורך שבילים תבוצע תאורה, ע"פ תכנון מהנדס חשמל.</p>
4.8	חניון
4.8.1	שימושים
	<p>ישמש לחנית כל רכב.</p> <p>תא שטח מס' 20 ישמש מסוף אוטובוסים של הסעות לתלמידים ולציבור למוסדות הציבור האזוריים שבמתחם.</p> <p>תיאסר כל בניה, למעט תחנות הסעה ו/או קירוי ע"י סככות צל.</p> <p>כמו כן יותרו גינות והעברת תשתיות באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קירוי תחנות ההסעה או סככות המתנה לתלמידים במסוף הנוסעים - יותר עד להיקף הקבוע בטבלה 5.</p> <p>הקירוי יהיה ע"פ עיצוב אחיד.</p> <p>בתכנון החניון יינתן מענה לפתרון ניקוז, כולל עבור ניקוז הגנות.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה לקירוי - הצגת תכנית הקירוי הכוללת את עיצוב תחנות ההסעה ו/או הסככות, ופתרון הניקוז ואישורה ע"י הועדה המקומית.</p>
4.9	מתקנים הנדסיים
4.9.1	שימושים
	<p>תחנת שאיבה לשפכים (תחנת סניקה).</p> <p>גישה למתקנים ההנדסיים בתכנית, תהיה על בסיס דרכים פנימיות.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מבנה התחנה ייבנה בהתאם לחוק ותקנות התכנון ובניה, בהתאם לנדרש בתקנות המים והציוד המותקן בו יעמוד בכל התקנים.</p> <p>התחנה תתוכנן ותקבל טיפול נופי, כך שהיא תשתלב בנוף ככל הניתן ותצומצם הפגיעה הנופית.</p>
4.10	קרקע חקלאית
4.10.1	שימושים
	<p>כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>בשטח זה אסורה כל בניה כולל מבנים לגידול בעלי חיים</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח ישמש חיץ בין הדרך וחניות הרכב שלאורכה, למבנה " המדרסה", תוך שמירת מבט פתוח מהסביבה אל המבנה.</p> <p>יותר בשטח שביל הליכה מקשר בין הדרך למבנה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	1		1000	1200 (1)	300		1500	9 (2)	2	1	3	3	3	3		
מבנים ומוסדות ציבור	2	בי"ס יסודי	1000	6000	1500		7500 (3)	12 (4)	2	2	3	3	3	5		
מבנים ומוסדות ציבור	3	מבנה לשימור - המדרסה	500	200	50		250 (5)	4 (6)	1	1	3	3	3	5		
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5	בי"ס היכון	1000	4800	1200		6000 (7)	9 (2)	2	2	3	3	3	3		
ספורט ונופש	7		500	120	30		150 (8)	4 (9)			3	3	3	3		
שטח ציבורי פתוח	8			300			300 (10)	6 (11)			3	3	3	3		
שטח ציבורי פתוח	9			25			25 (12)									
שטח ציבורי פתוח	15, 17		500	50			50 (13)	4	1							
מתקנים הנדסיים	35		100	85			85	4			3	3	3	3		
דרך מאושרת							(14)									
הניון	20			350			350 (15)									
הניון	21 - 22			250			250 (16)									

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ב. ניתן לנייד זכויות בניה בין תאי שטח באותו ייעוד עד 50% בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ג. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה בכל חתך נתון.
- ד. במידה ותעשה חלוקה נוספת של תא השטח קווי הבניין יהיו 0 או 3 מ' על מנת לאפשר חלוקה לצורך הקצאה.
- ה. מתחת לכניסה קובעת - מאחר וחלק עיקרי מהבניה בקרקע משופעת, אין משמעות לפירוט לגבי בניה מעל ומתחת לקרקע.
- ו. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 20% בלבד מהשטח הבנוי לשימושי תעסוקה.
- (2) בניה מדורגת במגרשי הציבור והחינוך משתלבת בטופוגרפיה המקורית. בכל מקום גובה המבנה מעל קרקע מפותחת לא יעלה על 9 מ'.
- (3) עבור בית ספר, כיתות לימוד, אולם ספורט רב תכליתי, הצללה ומבני ציבור אחרים.
- (4) בניה מדורגת במגרשי הציבור והחינוך משתלבת בטופוגרפיה המקורית. בכל מקום גובה המבנה מעל קרקע מפותחת לא יעלה על 9 מ'. גובה אולם ספורט יותר עד 12 מ'.
- (5) שטח הבניה הקיימת. כתנאי לשימור המבנה ניתן להמיר עד 50 מ"ר או 20% מזכויות הבניה לשימושי תעסוקה עם מאפיינים תרבותיים, אומנות, סדנאות, מסחר וכיו"ב.
- (6) גובה המבנה הקיים.
- (7) עבור בית ספר, כיתות לימוד, הצללה ומבני ציבור אחרים. עד 15% מזכויות הבניה הינן לתעסוקה בעלת קשר לפעילויות המתחם.
- (8) עבור שירותים, מלתחות ומתקנים משלימים לפעילות במקום. לא כולל מסלול האתלטיקה.
- (9) במתחם הספורט יותר להקים עמודי תאורה עד לגובה 20 מ'.
- (10) עבור שירותים ומלתחות וחדרי ספח, חדרי שהיה לאנשי המופע, בימה, תחנת השנאה.
- (11) אפשרות למבנה בימה גבוה יותר באישור ועדה מקומית.
- (12) עבור תחנת השנאה.
- (13) עבור תחנת השנאה שמקומה הסופי יקבע באחד מתאי השטח ועבור חממות לימודיות וכיו"ב לשימוש המוסד החינוכי.
- (14) זכויות למעבר עילי מעל דרך 899.
- (15) עבור קירוי סככות המתנה לתלמידים, הצללות ותחנות אוטובוס.
- (16) סה"כ לשני תאי השטח, עבור קירוי סככות המתנה לתלמידים, הצללות ותחנות אוטובוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1

פיתוח סביבתי

התכנון המפורט לפיתוח ייקח בחשבון את הפעילות החקלאית הצמודה לו וכן את הסובב הפיזי הטבעי.

בפיתוח בתחום התכנית, יוטמעו פעולות לצמצום השפעות הפוגעות בסביבה לפי הפירוט הבא:

א. תאורה:

* תאורת המתחם - בתי הספר, המיקהל, מגרש האתלטיקה, מבני המועצה האזורית, המבנה ההיסטורי, דרכים וחניות יתכוננו כך שהתאורה תופנה לכיוון המתחם, ותצמצם ככל הניתן את זיהום האור.

* ככלל, תכנון תאורה בשטח שיש לו דופן טבעית יתוכנן באופן שיגביל תאורה לשטח הבנוי בלבד. התאורה תצמצם ככל האפשר ויועדף מיקום גופי התאורה במרכז השטח המפותח ולא בשוליו, כדי למנוע מיקום גופי תאורה על גבול השטח הטבעי.

ב. נטיעות, גינון ושתילות וצומח:

* למתחם תוכן תכנית נטיעה על ידי אדריכל נוף שתאושר על ידי המועצה האזורית והיא תכלול את הדברים הבאים: תכנון הנטיעות לאורך דרכים, שבילים וחניות יהיה על פי קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימלית ואיכות גננית לאורך זמן. נטיעות לאורך הדרכים והשבילים תהיינה ככל הניתן של עצים בוגרים בגודל 7 או 8 ובמרחקים של כ- 8 מטרים. נתיבי החניה לאורך צירי הנסיעה לא יהיו המשכיים: יש לבצע מפרצי גינון להצללה. אזורי החניה יתוכננו בשילוב נטיעות כך שפריסת העצים תבטיח את קיומם של משטחי צל משמעותיים: תכנון הנטיעות יכלול עצים סביב מגרש החניה בנוסף לעצים בין החניות. בתוך המגרש נטיעת עץ ככל הניתן כל 4 חניות ולכל הפחות כל 10 מטרים.

* ככלל, בכל המתחם יעשה שימוש בצומח מקומי חסכני במים, צמחי בר, בוסתן או מטעים האופייניים לאזור. ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.

* נטיעות חלופיות הנגזרות מכריתת עצים (בהתאם לנספח עצים בוגרים של תכנית זו) יבוצעו בהתאם להנחיות פקיד היערות ובכל מקרה תהינה נטיעות של עצים ארץ-ישראליים חסכניים במים המותאמים לאזור.




במתחמים מגוונים ובשטחים פתוחים טבעיים - במקרים אשר מתקיים בהם מילוי, על האדמה המיובאת להיות מותאמת בתכונותיה הפיזיים לאדמה הקיימת.

ג. שטחים פתוחים:

כללי:

תכנון השצ"פים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת השמירה על הצומח הטבעי וטיפוח הערכים הנופיים, ובהתאם לתשריט הנופי. במידה וקיימים ערכי טבע בתחום שצ"פ, אלה ישמרו ויהוו חלק מאותו שצ"פ. כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתכנית הפיתוח, יתכונן בתכנון כולל כיחידה אחת וללא קשר לשלבויות הביצוע.

בשצ"פים ובשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח, לא תותר כל הפרה של תוואי הקרקע הטבעי הקיים.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>6.1 פיתוח סביבתי</p> <p>בפיתוח השטח תינתן עדיפות לפיתוח ללא גדרות, מעקות או סוגי הפרדה שונים. יינתן דגש על שילוב צמחייה מקומית, מספקת צל, מותאמים לאקלים המקומי וחסכוניים במים.</p> <p>* שיקום צמחיה טבעית: על כל מבקש היתר לחדש את הצמחיה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס המועצה.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>6.2 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כללי: * מסמכי התכנית כוללים נספח עצים בוגרים מחייב. בנספח מוגדרים עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לכריתה. * ביצוע התכנית ותכנון מפורט מכוחה יתחשבו בעצים לשימור ויפעלו לשלבם בהתאם להנחיות פקיד היערות בנושא עצים.</p> <p>ב. עצים לשימור: * עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ויסומן בהיתר הבניה. היתר יכלול הוראות והנחיות לעבודה בסמוך לעץ לשימור: מרחקי עבודה, שילוט, שמירה על נוף העץ. * כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור, תבוצע בהתאם להנחיות פקיד היערות. * על פי הנחיות פקיד היערות ובהתאם לצורך יגודרו עצים לשימור בגידור קשיח.</p> <p>ג. עצים להעתקה: * כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות העתקה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים להעתקה.</p> <p>ד. עצים לכריתה: א. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות כריתה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים לכריתה. ב. נטיעות חלופיות יבוצעו ככל הניתן בתחום התכנית או בסמוך לה ויאושרו מראש ע"י פקיד היערות, ויבוצעו בהתאם להנחיות. נטיעות חלופיות בתחום התכנית יבוצעו בהתאם להנחיות נספחי הנוף - כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי מהותי או סטייה ניכרת לתכנית: א. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר המיועד לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת ההיתר יוגש עדכון לנספח העצים לאישור הועדה המקומית לאחר קבלה חו"ד מפקיד היערות. ב. שינוי סיווג כמתואר בסעיף שלעיל, יותר לעד כ-10% מכמות העצים הבוגרים בתכנית שסווגו לשימור. ג. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>6.3 תשתיות</p> <p>קווי תשתית - כללי:</p>	<p>6.3</p>

תשתיות	6.3
<p>תשתיות קוויות וצנרות המוליכות אל המתחם יונחו מתחת לפני הקרקע ויטופלו נופית ובאופן המשתלב בסביבה.</p> <p>ככל הניתן, תשתיות קוויות יוטמנו בצמוד לתשתיות קוויות קיימות לטובת יצירת "מסדרון תשתיות" מקומי.</p> <p>שיקום תוואי התשתית יבוצע באמצעות קרקע מקומית.</p> <p>גומחות לתשתיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ארונות רשת, ארונות תשתית וארונות מונים ימוקמו בנקודות נבחרות בגבול מגרשים. 2. הגומחות ימוקמו באופן המאפשר גישה תפעולית נוחה. 3. חזית קירות הגומחות החיצוניים והפנימיים תהיה מחופה או מטויחת בגוון המתאים לסביבתו. <p>היתר לתשתיות:</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר לתשתיות - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>ביוב:</p> <p>* לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות, אישור משרד הבריאות ואישור קולחי גליל עליון.</p> <p>* תנאי לקבלת היתר בניה:</p> <p>א. חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות המים - "תחום כנרת", קולחי גליל עליון והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. העברת תכניות מפורטות לפתרון סילוק שפכים של המרכז האזורי עד חיבור למערכות קיימות, לאישור רשות המים - "תחום כנרת".</p> <p>ניקוז:</p> <p>* תנאי לקבלת היתר בניה, אישור תכנון מפורט לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז, לרבות הנחיות לביצוע הקמה של מתקני ריסון ושבירת אנרגיה לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הנגר מהכבישים המתוכננים יופנה (בשיפועי צד) אל צידי הכביש לאורך אבני השפה או לתוך תעלת ניקוז צדדית. צידי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והזרמתו אל מערכת האיסוף. 	

<p>6.4</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>2. הנגר לאורך צירי הניקוז יפוזר ככל הניתן למס' מוצאים.</p> <p>3. תכנון מתקני הניקוז יכלול תכנית תחזוקה שוטפת לפני עונת הגשמים הכוללת מספר אלמנטים:</p> <p>א. ניקוי תעלות ניקוז ומעבירי מים מסחף לפני תחילת עונת הגשמים (יש לוודא כי את הסחף מניחים בצורה שלא תחסום את זרימת הנגר לתעלה/למעביר).</p> <p>2 צוות חירום המוודא כי לפני ובמהלך אירועי גשם חריגים תתבצע בדיקה והכנת מערכת הניקוז.</p> <p>* תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p> <p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - תיאום בדבר חיבור ואספקת מים למבנים בהיתר. החיבור לרשת יהיה בתיאום עם משרד הבריאות, מהנדס הוועדה המקומית וקולחי גליל עליון.</p> <p>תברואה/אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ונקודות איסוף גזם בשטח המגרש שיסומן בהיתר הבניה, ואישור מחלקת התברואה של המועצה האזורית.</p>	
<p>6.5</p> <p>חשמל</p>	
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או חניונים או שטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנים.</p> <p>4. מבני תחנות ההשנאה יבוצעו עפ"י אותן דרישות כשל יתר המבנים בתוכנית לרבות קווי הבינוי ומתן התייחסות נופית.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים בתכנית, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>3. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>6. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>7. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>8. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p>	



6.5	חשמל
	<p>9. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>10. כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן..</p> <p>11. ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>12. שנאי על עמוד : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ח. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל -עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>
6.6	<p>ניהול מי נגר</p> <p>העשרת מי תהום ומניעת זיהום מים עיליים ומי תהום :</p> <p>א. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים ינותבו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים, לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. שבילים ורחבות מרוצפות, יתוכננו במפלס גבוה משטחי הגינון, כדי שהנגר העילי לא יצטבר עליהן וינותב לשטחי הגינון.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית 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 ובשימוש של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון הדרכים, השבילים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.7	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>



<p>6.8 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>כללי: כל עבודות העפר הנדרשות לפיתוח המתחם המתחם תבוצע על פי תכנית עבודות עפר מאושרת ע"י הועדה המקומית גליל עליון. לכל תא שטח שיפוח, יוצגו מאזני חפירה ומילוי לאישורה של הועדה המקומית. כמו כן:</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי חומר חפור ו/או פסולת בניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה- היתר בניה למבנה גדול, יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהתאם לסוג הפסולת ולשביעות רוצה של הועדה.</p> <p>2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ככול שיידרשו, על פי שיקול דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p>	<p>6.11</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 הוראות בינוי</p> <p>1. קירות תמך כללי: תינתן עדיפות לתכנון השומר על המבנה הטבעי של הקרקע. לביצוע תימוך או הסדרה של קרקע, תתאפשר הקמה של שורות סלעים, טרסות אבן מקומית וקירות תומכים. א. גובה קירות תומכים של מגרשים בגבולות קדמיים ואחוריים לא יעלה על 3.5 מ'. מעל גובה זה, יפוצל הקיר התומך בנסיגה של מינימום 1.0 מ'. בין הקירות יבוצע גינון לטיפול חזית הקירות. ב. חיפוי הקירות יהיה בתאם להנחיות יועץ הנוף המלווה ובאישור מהנדס המועצה האזורית. ג. בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבנייה, יש לפרט את כל הקירות התומכים.</p> <p>2. מסלעות א. תותר הקמת מסלעות בהתאם לפרט שייקבע בתכנית בינוי מפורטת, ובאישור הועדה המקומית גליל עליון ומהנדס המועצה האזורית.</p> <p>3. קירות/ גידור א. גובה קירות/ גדר יהיה עד 2.0 מ' ו/או על פי תקני משרד החינוך למוסדות חינוך. ב. הקמת קירות וגדרות יהיו באישור הועדה המקומית גליל עליון ומהנדס המועצה.</p> <p>4. מרכזי אשפה ואיסוף גזם: א. מתקני האשפה יהיו חסיני נבירה למניעת נבירת חיות בר משוטטות. ב. מתקני אשפה יקבעו בהתאם לדרישות המועצה המקומית ומיקומם יהיה חלק מתכנית הפיתוח המפורטת המוגשת לוועדה המקומית. פרט מתקני האשפה יהיה על דעת המועצה האזורית והועדה המקומית גליל עליון. ג. יש לבצע טיפול נופי בסביבת מתקני האשפה. ד. אתרים למוקדי איסוף גזם יסומנו בתכנון המפורט ויובאו לאישור מהנדס הועדה.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 בניה ירוקה</p> <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה בת קיימא כגון: העמדת המבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב - כל זאת על פי הנחיות הועדה המקומית, מהנדס המועצה ונציגי המוסד החינוכי. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת קיימא, ואישורם על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, מהנדס המועצה ונציגי המוסד החינוכי.</p>	<p>6.15</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.16</p>
<p>א. אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה הינו בסמכות הועדה המקומית, ובהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. חלוקה למגרשים תתבצע בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.17</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתכנון מפורט, שבין היתר יכלול: 1. "תכנית בינוי ופיתוח" ב 1250: 1 שתובא לאישור מהנדס המועצה ובהיתרים בתחום מוסדות החינוך גם נציגי המוסד החינוכי. 2. גבהים סופיים לכל מגרש בהיתר, פתרונות ניקוז, סימון כניסות, תוואי קירות תומכים גובהם וחתכים אופייניים, מסלעות, גידור ומעקות ביטחון. 3. נספח נופי המפרט את עקרונות התכנון, אמצעים לצמצום הפגיעה הנופית וכן אמצעים לשיקום נופי וחומרי גמר. יוגש מסמך המתייחס ל: שטחי התארגנות, מיקום מחנה קבלן, אזורים זמניים למערומי עפר ופסולת בניין, מעבר דרכים ותשתיות בזמן ההקמה, אמצעי תדלוק, ומניעים זיהום נגר וזיהום קרקע, פירוט אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה. ב. תיאום עם היחידה הסביבתית במועצה האזורית לנושא שימוש בחומרי הדברה בשטחים החקלאיים הסמוכים. ג. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה וחב' נתיבי ישראל. ד. מתן פתרונות אקוסטיים בהתאם לתקינה קיימת. ה. אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית במידת הצורך מחוצה לה על ידי משרד הבריאות.</p>	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.18</p>
<p>כללי: עבודות הכוללות פריצת דרכים, סלילת כבישים ותשתיות, יבוצעו תוך מזעור הנזק בהיקף השטח המופר, צמצום הפגיעה בשטח הטבעי ובערכי הנוף ותוך נקיטת כל האמצעים הנדרשים לשיקום השטח בהתאם להוראות ולחתכים שיאושרו ע"י הועדה המקומית. הכבישים ישמשו כצירי תנועה רכיבה, לחניית מכוניות, צירי הליכה להולכי רגל, וצירי מסלול אופניים. המדרכות ומסלול האופניים תהיינה מרוצפות בהתאם להנחיות המועצה האזורית, בשילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורת נגישות וגינון. מעברי החצייה יותאמו לתקני נגישות, מעבר נכים, אופניים, רכבים תפעוליים ועגלות תינוק. פיתוח נופי לדרכים/ שבילים ואזורי מעבר: * ניתן לשלב שבילי גישה, מקומות מנוחה מוצללים, פינות משחק קטנות ואלמנטים אומנותיים. נדרש להקפיד על רצועת גינון ונטיעות. * באזורים המיועדים לשבילי הולכי רגל, יותר שילוב צמחייה וכן תותר העברת תשתיות בהתאם לתכנית מפורטת. * בקטעים רחבים, ניתן לשלב מקומות ישיבה ופעילות מצומצמים. * יש להקפיד על יצירת הצללה מיטבית למשתמשים לאורך הדרכים והשבילים.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.18
<p>* ריצוף מדרכות ושבילים יעשה בהתאם להנחיות היועץ הנופי לתכנית הפיתוח, ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>*תכנית הפיתוח תכלול עיצוב אחיד ושימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השצ"פים לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).</p> <p>* כל ריצוף שיבחר יותאם לשילוב מקסימלי באופי המקום. יתאפשר שילובים של אבן טבעית ומסותתת.</p> <p>יעשה שימוש בריצוף ייחודי לצורך הדגשת אזורים ייחודיים כגון כניסות, אזורי ישיבה, נקודות תצפית וכד'.</p>	



הוראות בזמן בניה	6.19
<p>ככלל -</p> <p>יותר שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה, כגון: עירום עפר, מתקני גריסה, מחנות קבלן וכד'. מיקום פעילויות אלו יהיה בתיאום היחידה הסיבתית של המועצה האזורית, באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון ובשטחים מופרים או מיועדים לפיתוח. הציוד המכני והפעילות באתר תבוצע בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים.</p> <p>מניעת אבק:</p> <p>התנועה באתר תתבצע ככל הניתן על דרכים קיימות, במידה ויהיה צורך בשימוש בדרכי עפר, יש להרטיב את הקרקע למניעת אבק. אין לבצע שימוש במים מליחים.</p> <p>משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בנין או כל חומר אתר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר האבק במהלך נסיעתם.</p> <p>ערמות עפר וחומרי גלם יכוסו על מנת למנוע יצירת אבק במידת הצורך.</p> <p>מיקום מחנות קבלן:</p> <p>אתר ההתארגנות יהיה בתחום גבולות התכנית. כפופה לתיאום ואישור ועל שטח מופר או מיועד לפיתוח. בתום השימוש, שטח ההתארגנות הן בתחום התכנית והן מחוץ לגבולות התכנית (במידה ויעשה שימוש בכזה), יושב לקדמותו.</p> <p>תנועה אל מחנה הקבלן וממנו תהיה על גבי צירים קיימים בלבד.</p> <p>פריצת צירים חדשים תיעשה רק לאחר אישור הוועדה המקומית, ותכנית לשיקום נופי של דרכי הגישה לאחר הביצוע ועם סיום השימוש בדרך.</p> <p>כל שטח מחנה הקבלן ואתר ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסות על פי הנדרש. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת יהיו בתוך השטח המגודר. הגדר תוקם כך, שתמנע זליגת פסולת ושפכים מתחום האתר לשטחים הגובלים וכן מניעת כניסת חיות בר למחנה.</p> <p>מתקני תדלוק לכלים המכניים באתר יהיו על פי דרישות ותקנון הבטיחות. עודפי דלק או מי גשם מעורבים בדלקים יפזרו למחזור באתר מורשה.</p> <p>יעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. לא יותר בשום תנאי, סילוק ביוב או שפכים בתחום התכנית או סביבתה.</p> <p>במקרה של הצבת מכלי תדלוק, סולר, שמנים, כלור, גנרטור חירום וכד'. כל אלו יוצבו על משטחי מתאימים, ולהם תהיה מערכת איגום ואיסוף תשטיפים. בנקודות הניקוז תוצב מאצרת שמנים אשר תטופל תקופתית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	



6.19	הוראות בזמן בניה
	<p>במידה ונדרש להאיר את מחנה העבודה, התאורה תוצב כך שתאיר כלפי פנים ותצמצם ככל הניתן את זליגת האור על עבר השטחים החקלאיים הסובבים אותה. עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל.</p> <p>גידור העבודה יעשה בצבע המתאים לסביבה באופן שלא יבליט את מופעה.</p>

6.20	בטחון ובטיחות
	<p>בהתאם להנחיית משרד הביטחון:</p> <ul style="list-style-type: none"> * לא נדרש סימון יום/לילה * גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכלל מתקני עזר טכניים על מבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. * במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה למשרד הביטחון. * העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. * שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח למשרד הביטחון הודעת הקמה.

6.21	סטיה ניכרת
	כל שימוש במבנים שלא למטרות שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

6.22	עתיקות
	<p>* כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>* 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.</p> <p>* 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.</p> <p>* היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>* אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תאי שטח: 1-2	<p>* הבטחת תשתיות נדרשות: דרכים (כולל כיכר בדרך מס' 899), חניות, שבילים, מיס, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת.</p> <p>* יובהר: כל עוד לא בוצע שלב מס' 2 ימשיך שטח שלב 2 לשמש כקרקע חקלאית.</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	פיתוח תא שטח מס' 5	* הקמת המבנים בתאי שטח 1-2 * הבטחת תשתיות נדרשות: דרכים, חניות, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת. * יובהר: כל עוד לא בוצע שלב מס' 2 ימשיך שטח שלב 2 לשמש כקרקע חקלאית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנין זמין
מונה הדפסה 57



תכנין זמין
מונה הדפסה 57



תכנין זמין
מונה הדפסה 57