

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0616540

כפר גליקסון



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מנשה-אלונה
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלוקה ל- 21 מגרשי מגורים, 42 יח"ד, במבנים חד ודו משפחתיים, יצירת מערכת שבילים בין מגרשי המגורים. הרחבת דרך היקפית והסדרת מגרשי חניה. החניות למגרשי המגורים הן חניות מרוכזות, לא תותר חניות בצמוד לבתים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כפר גליקסון
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	351-0616540
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

200850 קואורדינאטה X

712550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ כפר גליקסון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: כפר גליקסון

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר גליקסון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10148	מוסדר	חלק		8-9, 11, 14-15

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/09/2009	19	6000	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 314 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 314



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת עצים לשימור	10: 25 11/01/2021	דוד אלחנתי	11/01/2021	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון נספח עצים לשימור	10: 26 11/01/2021	דוד אלחנתי	11/01/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 42 24/01/2021	מען עבד אל ראזק	24/01/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 13 21/01/2021	ערן מבל	21/01/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ כפר גליקסון	כפר גליקסון	(1)		04-6307254		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ כפר גליקסון, ד.נ. מנשה, 37815.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ כפר גליקסון	כפר גליקסון	(1)		04-6307254		

(1) כתובת: קיבוץ כפר גליקסון, ד.נ. מנשה, 37815.

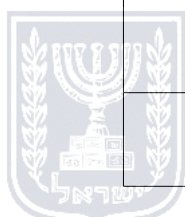
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		03-9533333	02-5456149	

(1) כתובת: רח' פל- ים 15 קרית הממשלה חיפה..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		beiski@mebe larch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003		רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	
מהנדס	יועץ	מען עבד אל ראזק			נצרת	(2)		04-6453212		

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה, 1924500.

(2) כתובת: רחוב מרג' אבן עאמר 9 נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

החלפת שטחים, קביעת הוראות בניה, תוספת זכויות בניה וחלוקת שטחי המגורים ל 21 מגרשי מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטח ייעודי קרקע.
2. הרחבת והארכת דרכים.
3. שינוי הוראות בניוי.
4. הוספת זכויות בניה במגרשי מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 21
מבני משק	500
מבנים ומוסדות ציבור	750
שטח פרטי פתוח	711 - 700
דרך מאושרת	900
דרך מוצעת	920
שביל	802 - 800
חניון	953 , 951 , 950

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	950
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1, 2, 7, 8, 12 - 15, 17, 18, 20
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	920
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	950
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	750
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1, 2, 4, 7, 9 - 18, 21
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	801, 800
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	711, 704, 703, 701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	900
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	920
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	953, 950
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	750
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1, 7, 11 - 13, 16 - 18
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	802 - 800
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	711 - 709, 706 - 701
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	900
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	500
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	708, 706
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	750
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	705
להריסה	דרך מאושרת	900
להריסה	חניון	951
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	750
להריסה	מגורים	1 - 10, 12, 17, 19, 20
להריסה	שביל	801, 800
להריסה	שטח פרטי פתוח	709, 707, 705 - 702
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	750

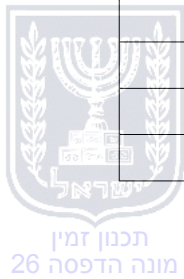
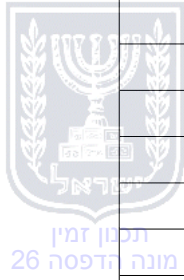
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
43.59	17,758	אזור מגורים א מיוחד (בשטח המחנה)
14.72	5,994	דרך קיימת ו / או מאושרת
10.77	4,388	חניה ציבורית
8.10	3,298	שביל להולכי רגל
1.97	802	שטח למבני משק
6.64	2,705	שטח למבני ציבור
14.21	5,790	שטח פרטי פתוח
100	40,735	סה"כ

מצב מוצע

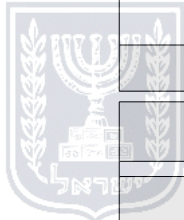
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.61	4,728.38	דרך מאושרת
3.10	1,261.39	דרך מוצעת
10.77	4,388.68	חניון
1.97	801.52	מבני משק
8.62	3,510.06	מבנים ומוסדות ציבור
36.12	14,713.04	מגורים
7.19	2,930.35	שביל
20.63	8,402.74	שטח פרטי פתוח
100	40,736.14	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מיועד לבתי מגורים, במבנים חד ודו משפחתיים, לשבילים, ולשטחים פתוחים. לא תותר חנייה בתחום תאי השטח למגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים להחזקת בעלי חיים, עיבודים חקלאיים ולמבני עזר.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	1. כל היתר בניה וכל שימוש חדש במבנה קיים טעון אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. 2. היתר בניה לשינוי או הרחבת הרפת מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה. 3. במסגרת היתר הבניה למתבן הקיים ייבחנו אמצעים לצמצום ומניעת מטרדים סביבתיים לרבות ריח.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מיועד לצרכי ציבור כמוגדר בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	בשטח זה לא יותר בניוי הכולל שימושים רגישים לרבות מבני חינוך ורווחה.
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	מיועד לשמש כשטח פתוח לתושבי הקיבוץ ושכונת ההרחבה ולהפרדת אזורי מגורים משטחי תעשייה ומבני משק ויותר בו גינון, הצללות, מתקני משחק, שבילים, העברת תשתיות וגישות מהדרך למגרשים גובלים.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.6.2	הוראות
4.7	שביל

4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	מיועד למעבר הולכי רגל ויותר בו מעבר של רכב שירות וחירום. תותר בו העברת תשתיות תת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
4.8	חניון
4.8.1	שימושים
	מיועד לצרכי חניה.
4.8.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
קדמי (2) 5		10		50	50%	50%	800	500	מבני משק	מבני משק
אחורי 4		12		50	95%	15%	1000	750	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	8.5 (4)	42	40	176	20	350 (3)	21 - 1	מגורים	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 10 מ'.

(2) קו הבנין הקידמי ימדד מקצה הדרך (גם אם יש רצועת שפי"פ המפרידה בין הדרך למבני המשק), קו הבנין לשפי"פ יכול להיות 0..

(3) ליח"ד 1.

(4) או 7 מ' גגות שטוחים, מדוד מגובה עפ"י תכנית בניו שתאושר ע"י הועדה המקומית. מרתפים לא ייחשבו במנין הקומות הבנין אך שטחם יכלל בשטח הבנייה בהתאם לשימוש שייקבע בהם..

(5) או 0 ..



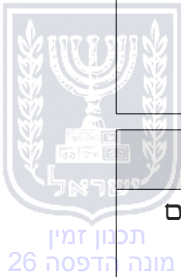
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

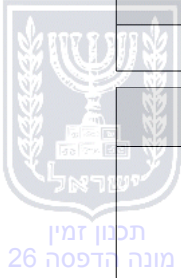
6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. המבנים המסומנים לשימור ישופצו וישמרו עפ"י הנחיות הוועדה המקומית. 2. הוצאת היתר בניה בשטח למבני ציבור, מותנה בהבטחת נגישות לנכים עפ"י חוק התכנון והבניה. 3. הוצאת היתר בניה באזור המגורים מותנה בפניו הלולים הקיימים משטח התכנית. 4. בשטחי המגורים - תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה אשר כולל גובה החורג מהקבוע בטבלה 5 הינו תיאום הבקשה עם מערכת הבטחון.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תכנית בינוי</p> <p>לא יוצא היתר בניה בתחום המגורים לפני אישור תכנית בינוי למגרש שלם, בו נמצא המבנה המבוקש לבניה ע"י הוועדה המקומית, למעט במקרים של הרחבת מבנים קיימי, בו תוצג הבנייה המבוקשת על רקע מבנים גובלים. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה, וחומרי דמר, סימון דרכי שירות, ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להשאר כטבעם והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך ובהתייחס למפלט הנחל המוסט, על מנת להבטיח מניעת נזקי הצפות. קווי בניין משביל להולכי רגל ייקבעו בתכנית הבינוי.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר. ב. גגות: בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. ג. צנרת: התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ד. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. ה. מתלי כביסה: מתקן לתליית כביסה הצמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה. ו. מיכלי גז ודלק: מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית. ז. מזגנים: מיקום המזגנים יוצגו בבקשה להיתר בניה. מעבי המזגנים יוסתרו על הגג, במפלט הקרקע או על המרפסת כך שלא ייראו מחזית הרחוב ויובטח שלא יהוו מטרד אקוסטי.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לא יוצא היתר בניה בתחום אזור מגורים לפני אישור תכנית בינוי למגרש שלם, בו נמצא המבנה המבוקש לבנייה ע"י הוועדה המקומית. למעט במקרים של הרחבת מבנים קיימים, בו תוצג הבניה המבוקשת על רקע מבנים גובלים. ב. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה, וחומרי גמר, סימון דרכי שירות, ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להשאר כטבעם והנחיות לפיתוח השטח. במסגרת תכנית הבינוי יובטח קיומם של שבילים להולכי רגל המקשרים את אזורי המגורים אל</p>	<p>6.4</p>



6.4	בינוי ו/או פיתוח
	<p>שטחי הציבור של הקיבוץ ותובטח החנייה לצרכי הדיירים.</p> <p>ג. היתר בניה למבנה מגורים בקו בנין צידי 0 מותנה בבניה בקו אפס משני צידי הגבול המשותף ובתאום התכנון בין שני המבנים הצמודים לעניין חזיתות, חומרי גג וכו' ובהסכמת בעלי המבנה הצמוד.</p>
6.5	חשמל
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל- חוק הקרינה)</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מציר הקומה תיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3 מ'</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 2 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 5 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ'-</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 160 110 ק"ו: 35.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 0.5 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה בתאום עם חברת חשמל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון 1 מ'</p> <p>י. ארון רשת 3 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד</p> <p>הערה:</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על פי האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>

<p>תקשורת</p> <p>מערכת קוי תקשורת בתחום התכנית זו תהיה תת קרקעית.</p>	<p>6.6</p>
<p>שימור</p> <p>המבנים המסומנים לשימור ישופצו וישומרו עפ"י הנחיות יועץ שימור מומחה</p>	<p>6.7</p>
<p>תשתיות</p> <p>כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. ביוב : אישור תכנית ביוב המראה חבור לרשת ביוב קיימת יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. מים : אספקת המים בשטח התכנית תהיה ממערכת המים של מועצה אזורית מנשה או מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות. ניקוז : בכל מגרש עליו יוקם מבנה תשאר תכסית פנויה שלא תפחת מ- 25% משטח המגרש, לצורך החדרת מי גשם ונגר עילי ממרזבי גגות ומשטחים מרוצפים בתחום המגרש. תכנון הדרכים, השטחים הפתוחים ותשתיות הניקוז יבוצעו על פי עקרונות נספח הניקוז והוראות תמ"א 1, לעניין ניקוז משמר נגר והעשרת מי תהום.</p>	<p>6.8</p>
<p>מבנים קיימים</p> <p>א. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. תוספת הבניה למבנים קיימים לא תחרוג מהמפורט להלן: במפלס הקרקע - תוספת בניה תותר רק בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו. ג. בקומה השניה - תוספת בנייה תותר עד קונטור המבנה הקיים, גם צאם הוא חורג מקווי הבניין המאושרים. ד. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.9</p>
<p>חניה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הבקשה להיתר בנייה.</p>	<p>6.10</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2 עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור בוצע תחת הנחיות ומפרטשימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרדהחקלאות ופיתוח הכפר .</p>	<p>6.11</p>



שמירה על עצים בוגרים

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו בנספח שימור עצים ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח. הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה :

לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים

שמירה על עצים בוגרים**6.11**

סוככים .

9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10% - מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

10 תחזוקת עצים ברחבי הרשות

תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.

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

זמן מימושה המשוער של תוכנית זו הינו 10 שנים מיום כניסתה לתוקף.

