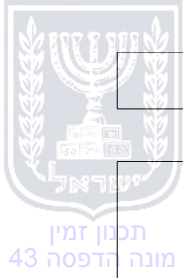


הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0752147

הסדרת ייעודי קרקע בקיבוץ עין שמר מ/מק/170



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מנשה-אלונה
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על החלק הצפון מערבי של קיבוץ עין שמר. התוכנית עוסקת בהצרכת שטחים בקיבוץ עין שמר ע"י אחוד וחלוקה תכנונית. (הבעלים הינם רמ"י בלבד) לצורך יצירת מגרשי מגורים לבנייה רוויה. ע"פ תמ"א 35, לוח 2 מותרות ביישוב 400 יחידות דיור. ע"פ התכנית המאושרת אושרו כל ה 400 יחידות (מתוכם 162 יחידות בשכונת ההרחבה ו 238 יחידות בתחום המחנה). לוועדה המקומית הוגשה תכנית מס' 351-0635094 לשיוך מגרשים הכוללת 382 יח"ד לשיוך ונותרו 18 יח"ד לא משויכות. התכנית הנדונה כוללת 18 יח"ד בתחום הקו הכחול שטרם שוקו או שויכו. בתוכנית הנדונה אנו מבצעים הצרכת שטחים בין שטח "שירותי תיירות" (אשר נמצא בתא שטח 40 ע"פ תוכנית מאושרת) לבין שטח "מגורים" (אשר נמצא בתא שטח 12 ע"פ תוכנית מאושרת). שטח ייעוד המגורים מתחלק לשלושה איזורים. תא שטח 12 יכלול 4 יח"ד בבנייה רוויה. תא שטח 14 יכלול 2 יח"ד בבנייה רוויה. תא שטח 15 יכלול 12 יח"ד בבנייה רוויה. התכנית כוללת ניווד זכויות בניה משטח המגורים למבני ציבור בהתאם לטבלה 5 המצורפת. שטח כל יח"ד בבניה הרוויה יעמוד על 145 מ"ר (עיקרי+שירות). כמו כן, ישנה הצרחה גם בין שטח "מבנים ומוסדות ציבור" לבין שטח "מגורים". בתוכנית הנדונה הוגדל שטח ציבורי פתוח, הוגדל שטח למבנים ומוסדות ציבור. התוכנית הינה בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הסדרת ייעודי קרקע בקיבוץ עין שמר מ/מק/170

ומספר התכנית

מספר התכנית 351-0752147

1.2 שטח התכנית 68.472 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (3), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (6), 62א (א) (9)

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
קואורדינאטה X	200670
קואורדינאטה Y	707668

1.5.2 תיאור מקום

איזור מבני מוסדות ציבור בחלק הצפון מערבי של קיבוץ עין שמר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: עין שמר

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין שמר			

שכונה קיבוץ עין שמר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10081	מוסדר	חלק		2
10082	מוסדר	חלק		48-49, 62, 112

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/ 359	75 - 74, 40, 35 - 34, 32, 29, 12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 29	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 29. הוראות תכנית תמא/ 29 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
מ/ 359	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 359 ממשיכות לחול.	5831	3904		10/07/2008

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה הוראות של תכניות בתוקף. בכל מקרה של סתירה יחולו ההוראות המקילות.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר היסטורי	14: 15 27/08/2020	שמואל אפוטה	16/04/2020	37		מנחה	סקר סיכונים
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	13: 49 16/03/2020	איתי זהבי	16/03/2020	14		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי לשטחי ציבור	13: 45 18/10/2020	איתי זהבי	18/10/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תוכנית קומפילציה - קיבוץ עין שמר	12: 10 12/08/2020	איתי זהבי	12/08/2020	1	1: 1000	מנחה	קומפילציה
לא	סקר עצים - רשימה	10: 09 28/01/2020	משה מריין	23/12/2019	10	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים גליון 1	10: 05 28/01/2020	משה מריין	23/12/2019	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה- גליון 2 מתוך 2	14: 56 28/01/2021	מיכאל שמיס	10/01/2021	2	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה- גליון 1 מתוך 2	14: 08 22/04/2021	מיכאל שמיס	22/04/2021	2	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 31 28/10/2021	איתי זהבי	30/08/2019		1: 1250	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

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	(1)		קיבוץ עין שמר	עין שמר			04-6374401	04-6274072	chava@ein-shemer.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חפר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ עין שמר	עין שמר		(1)	04-6374401	04-6274072	chava@ein-shemer.com

(1) כתובת: ד.ג. חפר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
	יועץ סביבתי	שמואל אפוטה			בית שאן	בית שאן			04-6544816	shmuel@envirotech.co.il
גאודט	מודד	משה מריין	640		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@017.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נוף הגליל	לולב	89	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת יעוד שטחי מגורים, מבני ציבור שצ"פ ושרותי תיירות ע"י אחוד וחלוקה ומתן הוראות בינוי לצורך בניית מגורים בבניה רוויה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחי מגורים, מבני ציבור ושרותי תיירות ע"י אחוד וחלוקה תכנונית לצורך בניית מגורים בבניה רוויה. לפי סעיף 62(א)א 1 לחוק התו"ב.
2. ניווד זכויות עיקריות בסך 810 מ"ר ושטחי שירות בסך 270 מ"ר ממגורים ל-מבני ציבור (500 מ"ר עיקרי + 150 שירות לתא שטח 32. ניווד 310 מ"ר עיקרי + 120 מ"ר שטחי שירות לתא שטח 31) לפי סעיף 62(א)א 6.
3. הגדלת שטח ציבורי פתוח. לפי סעיף 62(א)א 3 לחוק התו"ב.
4. הארכת דרך גישה (לפי הקיים בפועל). לפי סעיף 62(א)א 2 לחוק התו"ב.
5. שינוי הוראות בניה, תוספת קומה ושינוי גובה בהתאם לפי סעיף 62(א)א 5 לחוק התו"ב.
6. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.
7. הגדלת תכסית בהתאם לסעיף 62(א)א 9 לחוק התו"ב.
8. הריסה ופינוי של מבנים בעלי גגות אסבסט בהתאם לחוק.
9. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	15, 14, 12
דיור מיוחד	29
מבנים ומוסדות ציבור	905, 904, 32, 31
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	36, 34
תיירות	40
אטרקציה תיירותית	35
שטח ציבורי פתוח	78 - 73
דרך מאושרת	110
דרך מוצעת	551, 550
דרך משולבת	117
חניון	710, 143

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנדרטה	שטח ציבורי פתוח	74
בלוק מבנה לשימור	אטרקציה תיירותית	35
בלוק מבנה לשימור	דיור מיוחד	29
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	110
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	32
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	34
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	15, 14
בלוק עץ/עצים לשימור	אטרקציה תיירותית	35
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	29
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	110
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	117
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	905, 32, 31
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	36, 34
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	15, 14, 12
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	78, 75 - 73
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	40
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	34
מבנה להריסה 2	מגורים א'	15, 14, 12
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	76
תחום השפעה	אטרקציה תיירותית	35
תחום השפעה	דיור מיוחד	29
תחום השפעה	דרך מאושרת	110
תחום השפעה	דרך מוצעת	551, 550
תחום השפעה	חניון	143
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	32, 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מגורים א'	15
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	78 - 76 ,74 ,73

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למוסדות הקיבוץ	22,660	32.81
אזור מגורי חברים	8,760	12.69
אזור מגורים מיוחד	4,704	6.81
דרך מאושרת	3,636	5.27
דרך משולבת	1,931	2.80
חניון	1,306	1.89
מבני ציבור	9,297	13.46
שצ"פ	8,636.21	12.51
שרותי תיירות	3,427	4.96
תיירות	4,698	6.80
סה"כ	69,055.21	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	4,698.32	6.80
דיור מיוחד	4,704.31	6.81
דרך מאושרת	3,636.34	5.27
דרך מוצעת	223.49	0.32
דרך משולבת	1,930.58	2.80
חניון	1,307	1.89
מבנים ומוסדות ציבור	23,463.85	33.98
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	9,693.05	14.04
מגורים א'	6,567.75	9.51
שטח ציבורי פתוח	9,403.34	13.62
תיירות	3,427.18	4.96
סה"כ	69,055.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד לבתי מגורים לחברי הקיבוץ - בנים ותושבים, שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל ושטחי חניה. מבנה הכולל מס' יח"ד ב-3 קומות. סה"כ 18 יח"ד בתאי שטח 12,14,15.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בשטח זה תותר חלוקה ע"פ תוכנית בינוי שתוכן לכל מתחם ותאושר ע"י ועדה מקומית. ניתן יהיה לנייד יחידות דיור בין המתחמים על מנת לאפשר בינוי של מספר יחידות דיור במבנה אחד.
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	מיועד לבתי מגורים שיכללו דירות מעבר זמניות. דירות אלו אינן משמשות לדירות קבע בישוב ואינן נמנות עם מנין יח"ד לצורך חישוב עפ"י תמ"א 35. דירות אלו אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר מתוכם יותרו 12.5 מ"ר לממ"ד (ראה טבלת זכויות) ישמשו למגורים זמניים לאוכלוסיות מתחלפות כגון: חיילים, סטודנטים מהישוב, עולים וחיילים במסגרת אולפן ו"בית ראשון במולדת", בנים וזוגות צעירים שטרם עברו למגורי קבע ופעילויות דומות. יחידות אלו אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות/ נכסים בקיבוץ וישארו בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ. הדירות אינן ניתנות לפיצול, למכירה, או להשכרה לגורם חיצוני. האזור יכלול שטחים מגוננים שבילים ושטחי בניה.
4.2.2	הוראות
א	תכנית בינוי
	פיתוח אזור זה יחויב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם או לחלקו שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הועדה המקומית ולאישור רשות הניקוז.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	בתאי שטח 31, 32, 904, 905 יותרו מבני ומוסדות ציבור (שטח למוסדות קיבוץ במצב מאושר): מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, תרבות, שירותיים קהילתיים, מלאכה ואומניות לשימוש חברי המשק והקהילה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	המרחק המינימלי בין המבנים יהיה בהתאם לתוכנית בינוי. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה.
ב	דרכים וחניות
	האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, שבילים להולכי רגל ולאופניים, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית עין שמר.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>תכנית בינוי</p> <p>פיתוח אזור זה יחויב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם או לחלקו שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הועדה המקומית ולאישור רשות הניקוז.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.4.1	שימושים
	<p>בתאי שטח 34, 36 יותרו מבנים ומוסדות ציבור (שטח למבני ציבור במצב המאושר): מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, בריאות, שרות ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, שבילים להולכי רגל ולאופניים, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. המרחק המינימלי בין המבנים יהיה בהתאם לתוכנית בינוי. תכנית הבינוי תאושר עי הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>תכנית בינוי</p> <p>פיתוח אזור זה יחויב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם או לחלקו שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הועדה המקומית ולאישור רשות הניקוז.</p>
4.5	אטרקציה תיירותית
4.5.1	שימושים
	<p>תא שטח מס' 35 (אזור תיירות במצב מאושר) מיועד לפיתוח, שימור והפעלה של אזור ה"חצר הישנה" של עין שמר ומתחם הרכבת לפעילות תיירותית.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המרחק המינימלי בין המבנים יהיה בהתאם לתוכנית בינוי. תכנית הבינוי תאושר עי הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>
4.6	תיירות
4.6.1	שימושים
	<p>תא שטח מס' 40 (אזור שירותי תיירות במצב מאושר) מיועד להקמת מבנים לפיתוח מיזמים עסקיים הכוללים שרותים ומסחר תומכי תיירות, חניה וגינון.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המרחק המינימלי בין המבנים יהיה בהתאם לתוכנית בינוי. תכנית הבינוי תאושר עי הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה. אזור שירותי תיירות- פיתוח אזורים אלו יחויב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם או לחלקו</p>

4.6	תיירות
	שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הועדה המקומית ולאישור רשות הניקוז.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. למעבר תשתיות וניקוז מי גשם. בדרך מס' 3 ישמרו עצי הפיקוס.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון משולבים של משרד התחבורה של שינוייהן מעת לעת.
4.9.2	הוראות
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	שטח המיועד לחניון כשמסמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.
4.10.2	הוראות
4.11	שטח ציבורי פתוח
4.11.1	שימושים
	מיועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, שבילים להולכי רגל ולאופניים וחניות. בשטחים אלו יותר מעבר של מסילות הרכבת התיירותית- תוואי הרכבת ואמצעי הבטיחות יתואמו עם משרד התחבורה. לא תותר בניית מתקני ביוב וטרנספורמציה למעט אלו הקיימים. השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית ע"פ הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
4.11.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	בתא שטח מס' 74 קיימת אנדרטת הנצחה. על אתר זה יחולו הוראות תמ"א 29 בכל הנוגע לאתרי הנצחה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
										שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
(6) 3	(6) 3	(6) 3	3	(4) 4	60	(3) 145			(2) 20	(1) 125	300		12	מגורים	א' מגורים			
(6) 3	(6) 3	(6) 3	3	(4) 2	60	(3) 145			(2) 20	(1) 125	300		14	מגורים	א' מגורים			
(6) 3	(6) 3	(6) 3	3	(4) 12	60	(3) 145			(2) 20	(1) 125	300		15	מגורים	א' מגורים			
4	3	3	2	(9) 77	36	55			(8) 12.5	(1) 55	(7)		29	מגורים	דיור מיוחד			
5	5	5	2		40	6907			1287	5620	(7)	שטח למוסדות קיבוץ	31	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
5	5	5	2		40	6881			1293	5588	(7)	שטח למוסדות קיבוץ	32	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(10) 3	(10) 3	(10) 3	2		40	55			10%	45%	(7)	שטח למוסדות קיבוץ	904 - 905	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
5	5	5	2		30	50			10%	40%	(7)		36, 34	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך			
5	5	5	2		30	50			10%	40%	(7)		40	מסחר ותירות	מסחר ותירות			
5	5	5			30	40			10%	30%	(7)		35	תירות	אטרקציה תירותית			
			1			(11)	(12)	150			(7)		78 - 73	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			



אחוריתכנון זמין מונה הדפסה 43



תכנון זמין מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(6) 4		12	מגורים	מגורים א'
(6) 4		14	מגורים	מגורים א'
(6) 3		15	מגורים	מגורים א'
5		29	מגורים ודיר מיוחד	דיר מיוחד
5	שטח למוסדות קיבוץ	31	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	שטח למוסדות קיבוץ	32	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	שטח למוסדות קיבוץ	905 - 904	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		36, 34	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5		40	מסחר ותיירות	תיירות
5		35	תיירות	אטרקציה תיירותית
		78 - 73	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מעל למפלס הכניסה למפלס תחתון בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- ב. קווי הבנין הינם לבניה חדשה, המבנים הקיימים לא יחשבו כחורגים.
- ג. הגובה לא כולל ארובות ומתקנים. אלו יותרו ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית וצרכים תפעוליים.
- ד. המרחק המינימלי בין המבנים יהיה בהתאם לתוכנית בינוי. תכנית הבינוי תאושר עי הוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל יח"ד..
- (2) שטחי השרות במגרשים ללא גישה לדרך יהיו 20 מ"ר (ממ"ד, מחסן, כללי) ובמגרשים אשר צמודים לדרך יהיו שטחי השרות 35 מ"ר (חניה מקורה, ממ"ד, מחסן, כללי)..
- (3) ניווד זכויות משטח מגורים א' למבני ציבור ומוסדות ציבור 45 מ"ר ליח"ד X 18 יח"ד = 810 מ"ר עיקרי + 15 מ"ר ליח"ד X 18 = 270 מ"ר שטחי שירות. הניוד יחולק כדלקמן: 310 מ"ר עיקרי + 120 מ"ר שירות - לתא שטח 31 500 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שירות לתא שטח 32..
- (4) ניתן יהיה לנייד יחידות דיר בין המתחמים על מנת לאפשר בינוי של מספר יחידות דיר במבנה אחד..
- (5) מגובה 0.0 עפ"י תכנית בינוי. 11.5 מ' גג רעפים, 10 מ' גג שטוח..
- (6) או על פי תשריט.
- (7) על פי תשריט.
- (8) יותרו 12.5 מ"ר מהשטח העיקרי לממ"ד..

(9) בשתי תאי השטח 29,30 יחדיו.

(10) במידה והשטח גובל בשטח ציבורי אחר, ניתן שקו הבניין יהיה 0..

(11) עד 150 מ"ר.

(12) עד 150 מ"ר, ובלבד ששטח המבנה לא יעלה על 50 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי	
	תנאי למתן היתרים בתאי שטח מס' 12, 36, 40, הינו בצוע סקר משולב של קרקע וגזי קרקע בהתאם לסקר ההסטורי שנעשה.	
6.2	עיצוב אדריכלי	
	תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל הוראות ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן ההיתר.	
6.3	חניה	
	חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים הצמודים לכביש (לבעלי אותן יח"ד הצמודות לכביש) ו/או במגרשי החניה משותפים, הכל בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת היתרי הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
6.4	שרותי כבאות	
	הידרנטים-כיבוי אש. בכל שטחי הקיבוץ תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש עפ הוראות ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.5	פיקוד העורף	
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט, ממד או כל פתרון אחר שיאושר עי פיקוד העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
6.6	איכות הסביבה	
	תנאי למתן היתר בניה, בדיקת סקר קרקע לאותו מגרש.	
6.7	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>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.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן :</p> <p>שדרת עצי פיקוס לאורך כביש מס' 3, הינם חלק מאתר לשימור ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p>	


שמיירה על עצים בוגרים	6.7
<p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>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'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>10. 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.</p>	







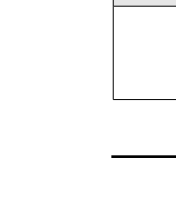
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
<p>סידורים לנכים :</p> <p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, מותנת בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפי תקנות התכנון והבניה.</p>	




חשמל	6.9
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם מחלק החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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 בתיאום עם מחלק חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>	



6.9	חשמל
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם מחלק חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם מחלק חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין מחלק החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור ממחלק החשמל.</p> <p>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 למחלק הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>

6.10	עתיקות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<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 התשלח-1978.</p> <p>ב. 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>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן</p>

	עתיקות	6.10
	<p>פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גס לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה, בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
	הריסות ופינויים	6.11
	<p>1. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריטת התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. 2. הריסה ופינוי של מבנים בעלי גגות אסבסט בהתאם לחוק.</p>	
	ניקוז	6.12
	<p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת פתרון ניקוז כל השטח בתחום התוכנית עג תכנית ניקוז שתערך עפ עקרונות והנחיות נספח הניקוז וההוראות להלן לגבי ניקוז משמר נגר ותקבל את אישור מהנדס המואז ואת אישור רשות הניקוז האזורית. תכנית הניקוז תתייחס גם לנושאים הבאים : א. התוויה מדוייקת שלמובלי הניקוז. ב. הפעולות הנדרשות להסדרת נחל עירון כתנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית. ג. הגובה המדוייק של הכביש המזרחי של השכונה ושל מפלסי הבנייה ביחס לכבישים וביחס לפשט ההצפה של נחל עירון.</p>	
	ניהול מי נגר	6.13
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר : א. בשטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן : 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עי שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועי י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. תהיה הפרדה ממערכת הביוב. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ב. בשטחים ציבוריים פתוחים - התכנון יבטיח קליטה, השהיה 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 שלשטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. בדרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.14
	<p>א. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>6.14 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>הבריאות ובאישור מהנדס המוא"ז. ב. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המוא"ז ובאישור רשות הניקוז האזורית. ג. ביוב 1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים יהיה התקנת מערכת התראה לגלישה לתחנת שאיבה ראשית אשר תתריע לרשות המתחזקת את התחנה (כיום -הקיבוץ) 3. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים הינו השלמת מט"ש עין שמר המשודרג, הפעלתו וחיבור היישוב אליו וכן השלמת תכנית ביוב מפורטת לישוב ואישורה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 4. תכנון צנרת ביוב מפורטת באזור רדיוסי המגן יוגש לאישור משרד הבריאות לפני ביצוע. 5. כל תכנית פיתוח לבניה למבנים חדשים ולהרחבות של מפעלים ומבני משק תלווה בתכנון ושרוג תשתיות מים וביוב ביישוב הותיק באישור משרד הבריאות וכן קביעת סדר עדיפויות לביצוע. ד. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.14</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>6.15 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסקר העצים הינם עצים לשימור. עליהם יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה או תוכנית בינוי או תוכנית תשתיות, בתא שטח שבו נדרש עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה או תוכנית בינוי או תוכנית תשתיות, בתא שטח שבו נדרש עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות. ז. קיימת שדרת פיקוסים לשימור לאורך כביש מס' 3 + לאורך שביל תא שטח מס' 620. השדרה מסומנת כאתר לשימור וכך יש לנהוג בו.</p>	<p>6.15</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>6.16 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. חלוקה: א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. ב. התוכנית מאפשרת חלוקה למגרשים באזור המגורים בלבד בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות או בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפי סעיף 143, תאושר עי הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p>	<p>6.16</p>

<p>6.16 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>רישום: תוך שנה 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 הבניה</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 שימור</p> <p>המבנים /מכלולים המסומנים לשימור בתשריט יוחזרו במידת האפשר למצבם המקורי, יוסרו תוספות מאוחרות ולא יאושרו תוספות חדשות אלא אם נועדו לשימור המצב המקורי. לכל מבנה יבוצע תיק תעוד . יותרו שינויים פנימיים אם יוכח שהכרחיים לשימוש החדש במטרה לסייע לשימור. כל בניה חדשה, כולל שיפוץ, שחזור, שימור ותוספות בניה תלווה עי אדריכל מומחה בתחום השימור. המבנים לשימור הינם: 1. בית הביטחון- מסומן 2. 2. בית הנוער - מסומן 3. 3. מגדל המים ליד בריכת השחייה - מסומן 4. 4. החצר הישנה - מסומן 5. 5. שדרת הפיקוסים- מסומן 7.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 פסולת בניין</p> <p>ד 1. תוגש תכנית תברואה לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת ומהנדס הועדה המקומית אשר תתייחס להיבטים הסביבתיים (תוך עמידה בהוראות "חוק המחזור" } שתכלול תכנון מערך מתקדם לפינוי, אצירה, דחיסה ושינוע של פסולת ומרכיבי מחזור המתבסס על פינוי מקומי ומרחבי. ד 2. פסולת בניה תפונה לאתר לפינוי פסולת בניין ומחזורו, על פי קביעת הרשות המקומית. ד 3. פסולת עפר ובניין תפונה בהתאם לתכנית האב המחוזית לפסולת יבשה, כמפורט בסעיפים הבאים. ד 4. לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכה של כמות פסולת בניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר. 3, בדיקת קיום קבלות 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 5. בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה: 1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. 2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. 3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה, כולה או חלקה, מנימוקים מיוחדים</p>	<p>6.18</p>



פסולת בניין	6.18
<p>שיירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. כל היתר להריסה של מבנה מגורים בהיקף העולה על 1250 מר או בבניה אחרת שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה בהם עולה על 500 מר, יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לא ינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 מונה הדפסה 43 תכנון זמין</p> <p>וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה ו/או ההריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה לכמות המוערכת (פחות או יותר), לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. בכל מקרה שבהיתר בניה יתברר חוסר איזון בין חציבה ומילוי, יוצג בהיתר הבניה פתרון להעברת עודפי חציבה ומילוי.</p>	

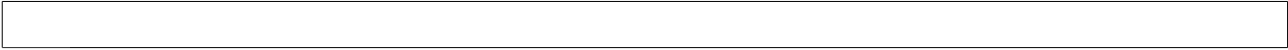
מבנים קיימים	6.19
<p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.20
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43