

3000
א.מ.ר.

הודעה על אישור תכנית מס' 13296/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5526
מיום 10.5.06

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 13296/ג
הודעה המחוייבת לתכנון ובניה החליטה
ביום 05/05/06 לשער את התכנית
הרצל גדז'
סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת מס' ג/13296
גלעד - הרחבה
הוראות התכנית (תקנון)

ינואר 2000	-	קק"ל	: 1 מהדורה
פברואר 2002	-	ועדה מקומית	: 2 מהדורה
אפריל 2002	-	ועדה מקומית - עדכון לפי תאום עם קק"ל	: 3 מהדורה
יוני 2002	-	ועדה מחוזית	: 4 מהדורה
אפריל 2003	-	לאישור הישוב וקק"ל	: 5 מהדורה
יולי 2003	-	לאישור ולקחש"פ ומועצה ארצית	: 6 מהדורה
יוני 2004	-	הפקדה	: 7 מהדורה
אפריל 2005	-	מתן תוקף	: 8 מהדורה

מחוז הצפון

נפה : יזרעאל

מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מגידו

שם ישוב : גלעד

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/ 13296 - גלעד - הרחבה
המהווה שינוי לתכניות מפורטות ג/4259 לצרכי הסדר רישום,
ח.מ. 359 וג/2999 (בתוקף).

1.2 מקום התכנית: קבוץ גלעד באזור רמת מנשה

נ.צ. מרכזי:	מזרח:	צפון:
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
12371	4-7, 10-15, 17	8, 9
12373	14, 34	12, 15, 26-28, 32
12376	-	10

1.3 שטח התכנית: 426.87 דונם (במידה ממוחשבת).

1.4 יח"ד: קיים : 140 יח"ד (מעל 50 מ"ר)
72 יח"ד (עד 50 מ"ר)
תוספת : 50 יח"ד
סה"כ : 262 יח"ד
60 חדרי אירוח.
בגלעד 120 נחלות מאושרות.
(תכנית זו אינה ממצה את מס' יח"ד המותר עפ"י תכניות
מתאר ארציות).

1.5 בעלי ענין: בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. : 04-6558211, פקס : 04-6560521

יזם ומגיש התכנית : קבוץ גלעד
גלעד, ד.ג. חבל מגידו 19240
טל : 04-9898611, פקס : 04-9894866

עורך התכנית : אדריכלית דפנה נבו, רשיון מס' 27022
מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.ג. משגב 20155
טל : 04-9902215, פקס : 04-9909990

יועץ תחבורה : אריה צוק
לוי - שטרק - צוק
תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ
יפו 145 א' ת.ד. 9833
חיפה 35251
טל : 04-8553655, פקס : 04-8553654

יועץ מים וביוב : אריה פולינסקי
פלגי מים בע"מ
יוקנעם המושבה 20600
טל. : 04-9893078, פקס : 04-9893502

1.6 יחס לתכניות אחרות: **תמ"א 31 -** התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי פתוח הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אזור משאבי טבע.

תמ"א 22 - יער נטע אדם קיים ומוצע בחלק מהתכנית.

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי.

תכנית מפורטת מקומית:

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/4259 לצרכי הסדר רישום, ת.מ. 359 ו - ג/2999. (בתוקף).
התכנית מבטלת את תכנית ג/7316 (מופקדת).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התכנית:
א. תקנון בן 15 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
ג. נספח תנועה - מנחה.
ד. נספח מים וביוב - מנחה.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
ינואר 2000	הכנה
פברואר 2002	עדכון 1
אפריל 2002	עדכון 2
יוני 2002	עדכון 3
אפריל 2003	עדכון 4
יולי 2003	עדכון 5
יוני 2004	עדכון 6
אפריל 2005	עדכון 7

1.9 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

תכנית בינוי:

תכנית הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי החניה, מרחק בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, כללים לפיתוח הכללי של השטח כגון קוי ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וכל דבר הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן – כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה המקומית.
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה הכנת תכנית בינוי, אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית.

1.10

באור סימני התשיט:	1. אזור מגורים	צהוב
	2. שטח למבני צבור	חום תחום בחום
	3. אזור מבני משק	חום תחום בירוק
	4. אזור ספורט	ירוק תחום בחום
	5. בית עלמין	צהוב עם קוים מצולבים אלכסוניים בירוק
	6. שטח פרטי פתוח	ירוק תחום בירוק כהה
	7. אזור מלאכה	סגול תחום בסגול כהה
	8. מתקני מקורות	אפור
	9. מתקני ביוב	אפור עם קוויים מצולבים בשחור
	10. דרך קיימת / מאושרת (במצב קיים – כביש ארצי או אזורי)	חום בהיר
	11. דרך חדשה / מוצעת	אדום
	12. דרך משולבת - פרטית	פסים אלכסוניים לסרוגין בירוק ובאדום
	13. דרך גישה קיים/מוצע	ורוד /ירוק כהה
	14. אזור חקלאי	פסים אלכסוניים ירוקים ולבנים לסרוגין
	15. יער נטע אדם קיים עפ"י תמ"א 22	קוים מצולבים אלכסוניים צפופים בירוק
	16. יער נטע אדם מוצע עפ"י תמ"א 22	קוים מצולבים אלכסוניים מרווחים בירוק
	17. אזור תעשייה	סגול
	18. נהר, נחל, תעלת ניקוז אזורית	תכלת
	19. דרך לביטול	קוים אלכסוניים אדומים
	20. מספר דרך	מצוין ברבע עליון של עיגול
	21. קו בנין משמאל/מימין לדרך יימדד מגבול הגדרת הדרך	מצוין ברבע שמאל/ימני של עיגול
	22. רוחב הדרך	מצוין ברבע תחתון של עיגול
	23. גבול גוש ומספרו	קו עם משולשים לסרוגין ומספר בצבע אדום
	24. גבול חלקה ומספרה	קו ומספר בצבע ירוק

25. גבול מגרש ומספרו	קו ומספר בתוך אליפסה בצבע שחור
26. גבול התכנית	קו כחול עבה
27. גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
28. גבול תכנית מופקדת	קו כחול עבה מקוטע צפוף
29. מבנה קיים	היקף המבנה מסומן בקו שחור
30. אזור עתיקות	תחום בקו שחור עבה מקוטע
31. מעבר קווי חשמל מתח עליון	סגול עם קו מקוטע עבה אדום

1.11 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
אזור מגורים	161.95	37.94	160.33	37.56
שטח למבני צבור			14.69	3.44
אזור מבני משק	108.30	25.37	112.85	26.44
אזור ספורט			12.48	2.92
בית עלמין	2.99	0.70	4.60	1.08
שטח פרטי פתוח			1.82	0.43
אזור תעשייה / מלאכה	6.04	1.41	6.29	1.47
מתקני מקורות	0.65	0.15	0.65	0.15
מתקני ביוב	4.96	1.16	13.74	3.22
כביש ארצי או אזורי / דרך קיימת / מאושרת	15.40	3.61	16.11	3.77
דרך מוצעת / חדשה			23.70	5.55
דרך משולבת – פרטית			18.14	4.25
דרך גישה	17.32	4.06	7.37	1.73
אזור חקלאי	109.26	25.60	11.26	2.64
יער נטע אדם קיים (תמ"א 22)			22.84	5.35
סה"כ:	426.87	100.00	426.87	100.00

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרות התכנית:

- 2.1.1 הסדרת המצב הקיים בקבוץ והוספת הוראות בניה וזכויות לפיתוח שמושי קרקע.
- 2.1.2 תוספת שטח למגורים לקיבוץ.
- 2.1.3 תוספת שטח למבני משק, מתקני ביוב ובית עלמין.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים, מבני משק, מתקני ביוב ובית עלמין.
- קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות לטיפוח השטחים הפתוחים.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת התניות למתן היתרי בניה ולביצוע.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' ארוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
262 יח"ד	36,680 (מגורים)	מגורים
60 יח' ארוח	17,036 (מוסדות ושרותים)	
	2,400 (חדרי אירוח)	
	56,116 סה"כ באזור מגורים	
	4,407	מבני צבור
	39,498	מבני משק
	2,202	מבני מלאכה
	1,872	ספורט

בגלעד:

120 נחלות מאושרות.

140 יח"ד למגורי חברים בשטח מעל 50 מ"ר.
72 יח"ד למגורי בודדים וזמניים בשטח עד 50 מ"ר.
50 יח"ד תוספת מוצעת

262 יח"ד סה"כ

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור מגורים:

- א. בתי מגורים חד, דו ורב-משפחתיים ושטחי השרות שלהם.
- ב. תעסוקה כדלהלן: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים. כל זאת בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לשכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל. שטח זה יחשב כשימוש עיקרי.
- כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה וכן תכלול פתרון חניה בהתאם לתקן החניה התקף.
- ג. מגורים מיוחדים כגון מגורים זמניים (מתנדבים, מועמדים לישוב, חיילים, בניס חוזרים), מגורי קשישים.
- ד. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, ספריה, מועדונים, מוסדות ילדים ונוער, בתי אולפנה, מכבסה, חדר קיטור, ומחסן בגדים, מעון לטיפול סיעודי - לשימוש הקבוץ ותושביו.
- ה. חדרי אירוח ונופש, אולמות הרצאות, מסעדות וחנויות לשימוש חדרי האירוח ושטחי שרות לנייל.
- ו. דרכים, שבילים, שטחי חניה, מקלטים, מתקנים למשחקים, גינות, טיילת נוף, נקודות תצפית ופינות ישיבה, מתקניים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.
- ז. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

3.1.2 שטח למבני ציבור:

- א. מוסדות ושרותים לקבוץ ותושביו כדלקמן: חדר אוכל, מטבח, מועדון, אספקה, מחסן נשק, משרדים. שטחים אלה אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השתופית.
- ב. דרכים, שבילים, שטחי חניה, מקלטים, מתקנים למשחקים, גינות, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.
- ד. תותר חלוקה למגרשים.

3.1.3 אזור משקי :

- א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים, מכון חליבה, מכוורת ומכון רדייה, מבני עזר כגון מחסנים, סככות ומיכלי תערובת אשר יידרשו לצורך גידול בעלי החיים! המרחק בין ריכוזים של בעלי חיים וביניהם לבין מגורים ייקבע לפי הנחיות משרד החקלאות ותכנית ג/6540. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון תוצרת ואחסון אריזות. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה ומוסך לכלים חקלאיים. כמו כן יותרו דרכי גישה, שבילים, חניות ומתקנים הנדסיים.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ג. תותר חלוקה למגרשים.

3.1.4 אזור ספורט :

מתקנים ומבנים לפעילות ספורט ונופש כגון: אולם ספורט, בריכת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים (כדורגל, כדורסל, כדור עף, טניס), מבני מלתחות ושרותים, מחסנים, דרכי גישה, חניות, שבילים להולכי רגל, גינון, מתקני גן ומשחקים, ומתקנים הנדסיים.

3.1.5 בית עלמין :

מיועד לצרכי קבורה. תותר הקמת מבנים לצרכי פולחן דתי, מבני שירותים ומשרד, דרכים, חניות, שבילים וגינון. תנאי למתן היתר בניה להרחבת בית העלמין הינו הגשת תכנון מפורט עפ"י הוראות תמ"א 19.

3.1.6 שטח פרטי פתוח :

- א. גנים ונטיעות.
ב. טיילת נוף, נקודות תצפית ופינות ישיבה.
ג. מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.
ד. דרכי גישה למתקנים הנדסיים.

3.1.7 אזור מלאכה :

מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה וכיו"ב.

3.1.8 מתקני מקורות :

- א. בריכות מים וכל הנדרש להפעלתן כגון מבנה משאבות, מרכזית חשמל, מחסן ציוד, משרד וכדומה.
ב. דרכי גישה, חניות וגינון.

3.1.9 מתקני ביוב :

- א. מתקנים המשמשים לטיפול בביוב של הקבוץ והנדרש להפעלתם כגון מבנה משאבות, מרכזית חשמל, מחסן ציוד וכדומה.
- ב. דרכי גישה, חניות וגינון.

3.1.10 דרכים:

- א. שטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, חניות, מדרכות, מתקני ריהוט, תאורת רחוב, נטיעות, גינון וגדר מערכת.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קוי תשתיות על תת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.
- ג. דרך משולבת – דרך המיועדת לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כולל חניות וערוגות לנטיעות.

3.1.11 שטח חקלאי:

- א. שטח לעיבוד חקלאי. לא תותר בנית מבני משק באזור זה.
- ב. מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.

3.1.12 יער נטע אדם קיים:

השימושים והפעולות ביער יהיו עפ"י הוראות תמ"א 22 ובתאום עם הקרן הקיימת לישראל.

בכל היעודים תותר הקמת מרכיבי בטחון : גדר, דרך בטחון ותאורה עפ"י מפרט פקוד העורף.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

סה"כ יחיד / יח"א	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין (מ')					גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מ'	מס' קומות	סך הכל	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה **	מגבול שמושי קרקע אחרים	בין מבנים	אחורי	צדדי	קדמי		
262 יחיד	1	12	3	45%	35%	10%	35%	-	45%	20 מ' מאזור משקי	6	3	3	5	לפי תשריט	מגורים
60 ח"א		15 למבני ציבור	1 קומה למבנה עזר			40 מגורים: 40 מ"ר ליחיד = 262 X 10,480 מתוך זה מקס' 15 מ' למבנה עזר ליחיד.			180 מגורים: 140 מ"ר ליחיד = 262 X 36,680 ליחידת ארוח: 40 מ"ר X 60 יח"א = 2,400		10 במרווח צד	או 0	10 חזית	לפי המסומן בתשריט		
-	-	15	3	40%	40%	10%	30%	-	40%	5	6 במרווח צד	5	5	5	1000	מבני ציבור
-	-	12	1	40%	40%	5%	35%	-	40%	5	3 במרווח צד	5	5	5	3,000	מבני משק
-	-	12	1	40%	40%	5%	35%	-	40%	20 מ' מגורים או לפי ג/ - 6540 הגדול מביניהם	10 במרווח חזית					
-	-	12	1	40%	40%	5%	35%	-	40%	5	5	5	3	750	מלאכה	
-	-	12	2	20%	20%	5%	15%	-	20%	5	5	5	5	1300	ספורט	
לפי תכנית מפורטת										100 מ' מגורים	לפי תכנית מפורטת			4,500	בית עלמין	
		5	1	100 מ"ר	100 מ"ר	--	100 מ"ר	--	100 מ"ר	--	5	3	3	1800	ש.פ.פ.	
		15		300 מ"ר	300 מ"ר	--	300 מ"ר	--	300 מ"ר		-	2	2	650	מתקני מקורות	
		4	1	300 מ"ר	300 מ"ר	--	300 מ"ר	--	300 מ"ר	100 מ' מגורים		5	5	13740	מתקני ביוב	

- * הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.
- ** בסמכות הועדה המקומית להתיר העברה של אחוזי בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת של המבנה בשל צורך תכנוני הנובע מתנאים טופוגרפיים ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו.
- *** עפ"י הקיים בפועל. בבניה חדשה - עפ"י הטבלה. תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בצד אחד או שניים (דו משפחתי או טורי).
- **** ניתן להקים ארובות, אנטנות ומתקנים אחרים בגובה עד 25 מ' עפ"י צרכי התפעול - בתנאי אישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאי למתן היתרי בניה – הכנת תכנית בינוי לאזור המבנה/ים נשואי ההיתר, עפ"י דרישות הועדה המקומית. תכנית הבינוי או מגרשים שיאושרו על פיה, ישמשו בסיס לחישוב אחוזי בניה ולפתרונות חניה אזוריים.
2. תנאי למתן היתרי בניה באזור משקי:
 - א) תכנית הבינוי תכלול הוראות בדבר סוג חומרי הגמר, מניעת זיהום מים ואוויר, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי תנועה, רעש, ריח, סכנת שריפות וכו'.
 - ב) התכנית תפרט פתרונות ניקוז, ביוב, גינון.
 - ג) אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
3. בקשות להיתר בניה יכללו פירוט של חומרי הגמר עבור כל חלקי המבנים נשואי ההיתר.
4. בקשות להיתרי בניה יכללו תכנית פיתוח המפרטת מפלס העמדת המבנה, מפלסי קירות תומכים ומסלעות, מיקום חניות, מתקני אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, שבילים וכדומה.
5. לא תותר התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה והסתרתם באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת נספח ניקוז מסודר המאושר ע"י רשות הניקוז האזורית ואישור מהנדס הועדה המקומית.
3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. חשמל, תקשורת וטל"כ:
 - א) כל הרשתות, ההתקנות והחיבורים למבנים בהתקנות חדשות בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.
 - ב) תחנות טרנספורמציה חדשות תהיינה פנימיות ותותקנה בשטחים פתוחים ובאזורים בהם מותרת הקמת מתקנים הנדסיים.

ג) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	-	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	-	1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	-	11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	-	25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המגיש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

א) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ג) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. חלוקה זו תאושר ע"י הועדה המקומית בתכנית איחוד וחלוקה.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. **מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

(א) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

(ב) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. **היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. **חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. **עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. **הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא לפי הוראות פיקוד העורף.

8. **כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. **סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. עבודות פיתוח:

- (א) פיתוח הישוב יבוצע באופן המשמר במידה מקסימלית את ערכיו הטבעיים/נופיים של המקום והעצים הקיימים בו.
- (ב) כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאשור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול: מיקום הבנין, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות ציבוריות, גובה מפלסים סופיים לרבות פתרון ניקוז נגר עילי, קירות, גדרות וחמרי גמר מקומות לתלית כביסה, מיקום מיכלי דלק וגז, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
- (ג) קירות תומכים, אם יבנו, יהיו בעלי חזית אבן טבעית. גובהם לא יעלה על 3.0 מ'. אם נדרשת בנית קירות מעבר לכך יש לדרג את הקיר.
- (ד) ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.
- (ה) תכניות כבישים וביוב בקטעים שאינם צמודים למגרשים, יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות. אם תכנית הביוב תכלול תחנת שאיבה, התכנון המפורט של התחנה יכלול פתרון אדריכלי / נופי לשילוב בסביבה. יוזם תכנית הביוב יהיה אחראי לביצועה.
- (ו) אם ידרש לבנות תחנות טרנספורמציה - התכנון המפורט יכלול פתרון אדריכלי ונופי כנ"ל.
- (ז) בשטחים הפתוחים יישמרו הקרקע הטבעית והחורש הקיים, למעט במקומות בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק והתכנסות ופינות ישיבה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי בצוע:

התכנית תבוצע בשלבים עפ"י צרכי הגידול של הקיבוץ. לכל שלב בפיתוח יובטחו הדרכים והתשתיות הנחוצים.

פרק 5 - חתימות

החתימה על תעודת זהויות
היא חובה לכל אזרחי ישראל
החל מיום 1.1.2005
החתימה על תעודת זהויות
היא חובה לכל אזרחי ישראל
החל מיום 1.1.2005
מנהל תעודת זהויות
מנהל תעודת זהויות

תאריך: 9/3/06

מינהל תעודת זהויות
מנהל תעודת זהויות

בעל הקרקע

~~קבוץ גלעד
KIBBUTZ GALED~~

יזם ומגיש התכנית

~~יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ~~

עורך התכנית