

וו.וו.3 אישור ערן באל

משרד המבחן
21-07-2011
נ"ע ק"ל: 08.05
נצרת עילית

משרד המבחן
מחוז הצפון ועמק הירדן
11-10-2011
נתקבל
נצרת עילית

מחוז צפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז עמק הירדן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 13237

קיבוץ מעגן

100 נחלות

מגורים א' - 150 יח"ד קיימות, 30 יח"ד מוצעות.

מגורים ב' - 115 יח"ד

חודעה על אישור תכנית מס' 13237.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
יוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13237.....
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 31.3.04 לאשר את התוכנית
יחנ"ל: לתכנון
יו"ר ועדה התכנון

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית קיבוץ מעגן.

1.2 מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ מעגן
ב.נ.צ. 73475 / 25675

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15713		2,8,7
15714	4,6,7-13,19,20,26	2,3,5,23,25

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 453.40 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע :
מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 06-6548952 פקס : 06-65605210

יוזם התכנית :
קיבוץ מעגן ד.נ. עמק הירדן 15160
טל : 04-6753711 פקס : 04-6753783

מגיש התכנית :
קיבוץ מעגן

עורך התכנית :
אדרי' ערן מבל, ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31 – שטח נוף כפרי פתוח ללא רגישויות.
התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות.
התכנית תואמת לתמ"מ / 2.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג / 5238.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 19 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח איכות הסביבה - למבני משק - דף אחד – מחייב.
- ד. נספח תנועה.
- ה. נספח ביוב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
נובמבר 2002	
אוגוסט 2003	עדכון 1
ספטמבר 2010	עדכון 2
מאי 2011	עדכון 3
ספטמבר 2011	עדכון 4

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכניות מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
קוים אדומים באלכסון	דרך לביטול
בצבע צהוב	מגורים א'
בצבע כתום	מגורים ב'
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
ירוק תחום ירוק	שטח פרטי פתוח
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
ירוק מטויט אדום	דרך משולבת
ירוק עז	דרך פרטית
חום מותחם ירוק	מבני משק
בצבע סגול	תעשייה
פסים אלכסוניים אפור חום	מרכז שרותים
פסים אלכסוניים ורוד ואפור	מרכז תעסוקה
קו איסור בניה מהמים 50 מ' (209-) קו אדום רציף.	קו איסור בניה מהמים 50 מ' (209-) קו אדום רציף.
אדום מפוספס שחור	חניה
צהוב עז	מבנים להריסה
ירוק מותחם חום	ספורט
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
קו שחור מקוטע	קו בניין
פסים אלכסוניים ירוק חום	חקלאות משקי תיירות
פסים אנכיים בצהוב	שמורת חוף
פס דק בסגול	קו חשמל
פס דק בירוק	טיילת

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
18.83	85.38	34.25	155.30	מגורים א'
12.83	58.19			מגורים ב'
2.55	11.57			מבני ציבור
7.73	35.03	24.07	109.13	מבני משק
6.83	30.99			שטח ציבורי פתוח
7.95	36.06	10.66	48.32	פרטי פתוח
3.30	14.96			ספורט
4.93	22.35			דרך מוצעת וחניות
7.11	32.24	7.73	35.06	דרך קיימת
4.98	22.59			דרך משולבת
10.24	46.44	21.08	95.55	חקלאות
1.08	4.89			דרך פרטית
		2.21	10.02	תעשייה
0.21	0.96			חניה
4.04	18.30			מרכז תעסוקה
3.14	14.25			מרכז שירותים
3.57	16.17			חקלאות משקי תירות
0.67	3.04			שמורת חוף
100%	453.40	100%	453.40	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. תכנון כולל לקבוץ מעגן לצורך הרחבת אזור המגורים.
- ב. הקמת שכונת מגורים חדשה בת 115 יחידות דיור.
- ג. הקמת אזורי : מרכז שרותים, מרכז תעסוקה.
- ד. התווית מערכת דרכים והתקשרות למערכת הדרכים הקיימת.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
180	34,152	מגורים א'
115	23,276	מגורים ב'
	2892	מבני ציבור
	3740	ספורט
	14,012	מבני משק
	4575	מרכז תעסוקה
	3562	מרכז שירותים
	1617	חקלאות משקי תיירות

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. מגורים א' 150 יח"ד קיימות, 30 יח"ד מוצעות :

מיועד להקמת מבני מגורים קיבוציים, מבני קהילה, בתי ילדים וחנוך, חדרי אירוח ואכסון, חדרי שרות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת.

אזור המגורים אפשר שיחולק למתחמים, מתחם תכנון שיחולק למגרשים יחולק עפ"י תשריט חלוקה, שיאושר בועדה המקומית. במתחם שיחולק למגרשים גודל מגרש מינימלי יהיה 250 מ"ר עליו תותר בניה בשיעור 50% (40% בניה לשימוש עיקרי) או עד 160 מ"ר – הגבוה מבניהם.

3.1.2. מגורים ב' 115 יח"ד :

מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר. לא יותר להקים חדרי אירוח. גודל המגרש כ - 500 מ"ר (450 - 530 מ"ר). בכל מגרש יותר להקים בית מגורים שהוא יחידת מגורים אחת.

3.1.3. מבני ציבור :

באזור זה יותר להקים בינינים ושימושים המיועדים לצרכי ציבור כמו :

בניני מינהל ומשרדים, מבנים קהילתיים.

מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות.

בנינים לשרותי רווחה ודיור מוגן.

מרכז שרותי צריכה / הסעדה.

שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.

תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחוייב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.

3.1.4. ספורט :

אזור המשמש לבניני ומתקני ספורט כולל : מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט. אזור הספורט יחוייב במגון אקוסטי ע"פ הצורך.

3.1.5. מבני משק :

אזור זה ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים : חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך, סככות, בניני מלאכה, אחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגדול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור, וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית. תחום גידול בע"ח מוגבל כמסומן בתשריט. לא יותר לבנות מבני מגורים במרחק של 100 מ' מתחום הגבלת מבנים לבע"ח וצפונה. השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

3.1.6. אזור מרכז שרותים :

אזור זה מיועד למסחר קמעונאי, מתן שירותים אישיים ועסקיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרכז פעילות לילדים ולקשישים, הסעדה, דיסקוטק. מתחם שירותים יחויב בהכנת תכנית בינוי כוללת שתציג הצבת מבנים, שבילים, חניות, פתוח השטח ופתרונות לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה. היתרי בניה יגזרו מתכנית הבינוי.

3.1.7. מרכז תעסוקה :

ביעוד קרקע זה מותר להקים מבני משרדים, מסחר קמעונאי, סדנאות יצירה, בתי מלאכה למלאכות נקיות, קליניקות, תחנת תדלוק משקית עפ"י הוראות תמ"א 18 העדכנית. מתחם תעסוקה יחויב טרם הוצאת היתרי בניה בהכנת תכנית בינוי כוללת שתציג את מיקום המבנים, דרכי הגישה, מקומות חניה, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה. היתרי בניה יגזרו מתכנית הבינוי ויחויבו באישור המשרדים : איכות הסביבה ובריאות.

3.1.8. דרכים וחניות :

השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, דרכים משולבות מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינן וחניה.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

3.1.9. דרכים פרטיות

ישמשו למעבר הולכי רגל, מעבר מוגבל לרכב ועבור רכב חירום ושרות. בשטח זה תיאסר כל בניה. יותר להעביר ביעוד קרקע זה קווי תשתית כמו : תקשורת, ביוב, מים.

3.1.10 שטח ציבורי פתוח / שטח פרטי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים,
מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות
(ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ולבניה.

3.1.11 חקלאות, משקי, תיירות

אזור שימש לפעילות משקית חקלאית שתשולב בה פעילות תיירותית.
גידולים חקלאיים מיוחדים שיטופלו ע"י מבקרים – תיירים, דוגמת קטיף עצמי.
יותר להקים מרכז מבקרים ופינת חי שתקלוט מבקרים, מתקני צל, מבני ומתקני עזר
לטיפוח פינת חי ומרכז המבקרים, מתקני משחק לילדים, מתקנים לעיבוד תוצרת
חקלאית ולכלים חקלאיים.

3.1.12 שמורת חוף

השימושים המותרים בכפוף לתמ"א 13.

3.1.13 חקלאות

אזור שימש לפעילות חקלאית.
מיועד למטעים שיצרו הפרדה ויזואלית בין כביש 92 לבין מבני המשק.
לאורך כביש 92 לא תותר הקמת מבנים חקלאיים ע"פ תוכנית ג/ 6540.

3.1.14 טיילת

בחלק הצפוני של התכנית בסמוך לכינרת, תפותח טיילת אשר תשלב שבילי אופנים,
שביל הולכי רגל, ושטחים מגוננים. לא תותר תנועת כלי רכב. שביל הטיילת יתוכנן,
על ידי אדריכל נוף, באופן שיותאם לכלל האוכלוסייה, כולל אוכלוסייה מוגבלת.

3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ לזונם	מס' יחיד למגרש מינימלי	צפיפות מס' מס' יחיד	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בניה		גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)	
			מס' קומות	במטרים (2)	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי (3)			
מס' יחיד למגרש של דונם 1	7	2	50	30	10	40	40	50	50	40	50	בתשריט כמסומן	4	3	0.25	מגורים א'
2	7	2	50	40	10	40	40	50	50	40	50	בתשריט כמסומן	4	3	0.45	מגורים ב'
	9	2	35	20	10	25	25	35	35	25	35	בתשריט כמסומן	5	4	1.0	מבני ציבור
	10	2	35	25	10	25	25	35	35	25	35	בתשריט כמסומן	5	5	5.0	ספורט
	10	2	50	40	10	40	40	50	50	40	50	בתשריט כמסומן	5	5	5.0	מבני משק
	9	2	35	35	10	25	25	35	35	25	35	בתשריט כמסומן	4	3	2.0	מרכז שירותים
	7	2	35	35	10	35	25	35	35	25	35	בתשריט כמסומן	4	3	1.0	מרכז תעסוקה
	3	1	250 מ"ר	250 מ"ר		250 מ"ר				250 מ"ר	250 מ"ר	4	4	4	1.0	שצ"פ /
	3	1	250 מ"ר	250 מ"ר		250 מ"ר				250 מ"ר	250 מ"ר	4	4	4	1.0	שפ"פ
	3	1	12	12	2	10	10	12	12	10	12	4	4	4	3.0	חקלאות משקי תיירות

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) גובה למבנה גג שטוח, גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ'.

(3) אפשרי קו בנין צידי בין 2 המגרשים 0 מ' בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובתנאי שקו הבנין השני יהיה 5 מ' לפחות או כפי שיאושר ע"פ תכנית בנייה.

3.3. הוראות נוספות :

הגדרות :

* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

* מחסן ביתי :

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו / או כל שימוש אחר.

3.3.2. מגורים א' :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך (כמו מגורים ב'). כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחוייב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

מגורים ב' :

בבתים בהם מתוכננת פעילות מקצועית (בעלי מקצועות חופשיים) יוגבל היקפה ל - 50 מ"ר מהשטח העיקרי של המבנה ועל חשבון % הבניה המותרים. אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית מגורים ולא ישפיע על הסביבה במטרדים כגון : רעש, זיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסומת. חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך טווח. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בנין צידי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית).
בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'.
שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר.
יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' – וצידי - 0.
ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.
חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים.
מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'.
שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

גדרות :

בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות.
גובהן של הגדרות לחזית הרחוב לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת.
הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, מתכת או כל חומר אחר המיועד לגדרות.
גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו :
מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים, כדוגמת רשת.
הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה.
גדרות בין מגרשים אפשר שיהיו מרשת או מגדר חיה בגובה מקסימלי 1.80 מ'.

מתקני אשפה :

מתקני אשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל ע"פ תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים.
מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו :
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם,
בתנאים הבאים :

- * המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.
- * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ - 3 מטר מגבול המגרש.
- * המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי.
גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

מבני ציבור וספורט :

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

מבני הציבור והספורט יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים.
בייעודי הקרקע - מבני ציבור לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.
החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה.
יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.
תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250
תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף ותכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר

מקרקע סופית. הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.
יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב.
כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה. ובעלי עמידות גבוהה.

מבני משק ומבנים בשטח חקלאי משקי תיירות :

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.

ישולבו במבנים פתחים לאיורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.
בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי אשפה.
יותר עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

מרכזי שרותים ותעסוקה :

ליעודי קרקע אלו תדרש תכנית בינוי כוללת, לכל מתחם, שתציג את כל המבנים ומיקום מתקנים. חומרי הבינוי יהיו מאיכות גבוהה כמו אלו הנהוגים באזורי המגורים.
תכנית הבינוי תכלול את פרטי פתוח השטח.

תשתיות : 3.3.3

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

- א. כל קווי הביוב בתחום התכנית יבוצעו עפ"י תכנית ביוב שתאושר כחוק. תכנית הביוב הנ"ל תיערך בהתאם להנחיות משותפות למשרדי הבריאות, תשתיות לאומיות והגנת הסביבה. תכנית הביוב תכלול אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מי כנרת ע"י השפכים שייוצרו בתחום התכנית.
- ב. לא יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית המתאר המקומית אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית הרלוונטית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י התכנית המאושרת, שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- ג. לא יינתן אישור אכלוס המבנים החדשים כנ"ל בטרם יושלמו כל עבודות הביוב עפ"י התכנית המאושרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

תחנות השנאה :

מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
		בתיאום עם חברת חשמל

1 מ'	ארון רשת
3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 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 מחברת החשמל.

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 הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

תנאי למתן היתר בניה, תיאום עם חברת חשמל באשר לכל ייעודי הקרקע בהם עובר קו החשמל.

5. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

6. אשפה :

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

3.3.4. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

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

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית.

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

5. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

תנאי לפיתוח שכונה קהילתית (מגורים ב') יהיה התחלת ביצוע בפועל של מערכת הביוב כולל פתרון קצה.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

9. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש :

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

11. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

12. עתיקות :

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

13. 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח מסויים לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל תוך מספר חודשים ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה

ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

14. שמירה על עצים בוגרים

בעת מתן היתר בניה דרוש סימון עצים בוגרים בהתאם לתקנות ובאישור פקיד היערות.

ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימוש.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס הצמרת העץ, ככל שיידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן של "עץ/קבוצת עצים לשימור", עץ/קבוצת עצים להעתקה" או עץ / קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רישיון על פי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
- ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

15. שימור וניצול מי נגר עילי

איסוף מי נגר עילי יהיה אל השטחים הציבוריים הפתוחים על פי תמ"א 34 ב / 4, סעיפים 23.3.2 עד 23.3.4.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

מגורים ב' התכנית תבוצע בשלבים עפ"י מתחמים המסומנים בתשריט.
לא יוחל בביצוע בנוי מתחם, אלא לאחר ביצוע התשתיות.
לא יוחל בביצוע מתחם, אלא לקראת סיום של ביצוע מתחם קודם.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה,
יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5.

חתימות :

אין לנו התנדדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה ניתואמת עם רשויות התכנון הנוספות.

חתימתינו הינה ייחודי ונדון בלבד. אין בה כדי להרנית כל זכות ליוזם וזכויות או דבר דבר עוינו אחר בטעם הענייה כל עוד לא הוקצה הטעם ונחתה עיניו הסכם מתאים בוינו ואין התויתנו זו נאה בניקים הסוגית כל דבר זכות בטעם הנדון ו/או כל דעות מוסכמת, לפי כל חיינו ונני כל דין.

למען יסר סנינו ניעדר נזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בוינו הטעם הנדון לתכנית. אין בחתימתנו על ה דויה הנרה או הודאר בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכונוי ייחודי בולל הפרתו ע"י מי שרכיו לאתנו על מני זכויות כליהנו בטעם ו/או על כל זכות אחרת הנוגדת לנו ניכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

בעל הקרקע :

תאריך 17/11
מינהל תכנון הצפון

מינהל תכנון הצפון
ישראל

יזם התכנית :

דניאל מעג
דניאל מעג

מגיש התכנית :

דניאל מעג
דניאל מעג

ערן מכל

ארכיטקטורה ובנין ערים בע"מ
ח.פ. 0-226190-51
רח' סקיל 4 - טבעון
טל : 04-9835146

עורך התכנית :

נספח איכות הסביבה למבני משק

מבני משק

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם לצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :
 - 2.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
 - 2.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
 - 2.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית /או במסגרת אזורית.
 - 2.4 פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - 2.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.
פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - 2.6 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
 - 2.7 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
 - 2.8 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין /או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.