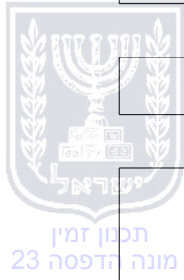


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0254060

גבע שכונה דרומית



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
צפון
סוג תכנית
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

בכוונת קיבוץ גבע לבצע שינוי בחלוקת מגרשי המגורים בשכונה הדרומית. המאושרת בתכנית מס' ג/14205 וזאת מבלי לשנות את מס' יח"ד ו/או שטחי הבניה ושטחי יעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית המאושרת. במסגרת רה-תכנון השכונה הדרומית הותאמה מחד אוריינטציית המבנים בשכונה ע"פ כיווניות המבנים בשכונות הקיבוץ הסמוכות ומאידך, מתאפשרת העמדת דגם מבנה מגורים , כמקובל בשכונות הקיבוץ הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גבע שכונה דרומית

מספר התכנית 204-0254060

1.2 שטח התכנית 81.186 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

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	הגלבוע
	קואורדינאטה X	235269
	קואורדינאטה Y	719129
1.5.2 תיאור מקום	קיבוץ גבע	18915

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : גבע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבע			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23177	מוסדר	חלק		64-65, 69, 71, 78, 81, 83, 94, 101

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/2007	1986	5640	מהווה שינוי בנושאים הכלולים בה וכפופה לה ביתר ההוראות	שינוי	14205 ג/



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רוני צ. דוקטורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		רוני צ. דוקטורי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רוני צ. דוקטורי		תשריט מצב מוצע 1	לא
מים	מנחה		30	20/03/2017	אריה פולנסקי	04/04/2017		לא
ניקוז	מנחה		13	05/03/2015	אברי לבנה	16/03/2015		לא
סביבה ונוף	מנחה		18	30/04/2015	דוד אלחנתי	19/05/2016		לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	25/05/2016	אריה פולנסקי	04/04/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/05/2016	דוד אלחנתי	31/05/2016		לא
בינוי	מנחה	1: 50	1	29/05/2016	דוד אלחנתי	31/05/2016	פרטי בינוי	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	25/05/2016	אריה פולנסקי	04/04/2017		לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		05/03/2015	אברי לבנה	16/03/2015		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	04/05/2016	דוד אלחנתי	19/05/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	09/05/2017	מיכאל שמיס	10/05/2017		לא
תשתיות	רקע	1: 25000	1	20/08/2003	אריה פולנסקי	04/04/2017	תכנית אב לטיפול בשפכים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	16/03/2015	רוני צ. דוקטורי	16/03/2015		לא

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			קיבוץ גבע	גבע	(1)		04-6535111	04-6531744	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ גבע 18915.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ גבע	גבע	(1)		04-6535111	04-6531744	

(1) כתובת: קיבוץ גבע 18915.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6560521	
חוכר			קיבוץ גבע	גבע	(2)		04-6535111	04-6531744	

(1) כתובת: חרמון 2 נצרת עילית.

(2) כתובת: קיבוץ גבע 18915.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוני צ. דוקטורי	3621979	א.ב. מתכננים בע"מ	.	(1)		04-6751960	04-6751166	roni_d@abt.c o.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	רמת גן	(2)	14	03-7541000	03-7516356	bernardg@da tamap.com
תנועה	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נצרת עילית	(3)		04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net
ניקוז	מהנדס	אברי לבנה	124062	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	(4)		04-9893231	04-9893502	avri@palgey- maim.co.il
מים וביוב	מהנדס	אריה פולנסקי	81398	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	(5)		04-9893231	04-9893502	p_maim@pal gey- maim.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	אלחנתי דוד	רמות מנשה	(6)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il

(1) כתובת: צמח - ד.נ. עמק הירדן.

(2) כתובת: היצירה 14

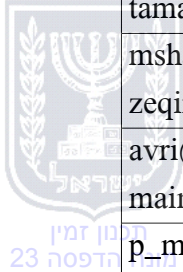
רמת גן 52521.

(3) כתובת: לולב 8/9 נצרת עילית.

(4) כתובת: יקנעם מושבה 20600.

(5) כתובת: יקנעם המושבה 20600.

(6) כתובת: ק. רמות מנשה.נ. מגידו 19245.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

ההתכנון של השכונה הדרומית ללא שינוי בשטחי יעודי הקרקע, במספר יחידות דיור ובזכויות הבניה, מתכנית מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 איחוד וחלוקה של מגרשים בשכונה הדרומית, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעודי הקרקע בתכנית - ע"פ סעיף 62 א (א)1.
- 2.2.2 הרחבת והארכת דרך מאושרת לפי תכנית בתוקף - ע"פ סעיף 62 א (א)2.
- 2.2.3 שינוי בקווי בנין הקבועים בתכנית בתוקף - ע"פ סעיף 62 א (א)4.
- 2.2.4 שינוי של הוראות בדבר בינוי ו/או עיצוב אדריכליים - ע"פ סעיף 62 א (א)5.
- 2.2.5 שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי מתכנית מאושרת - ע"פ סעיף 62 א (א)7.
- 2.2.6 קביעת הוראות בדבר זכות מעבר - ע"פ סעיף 62 א (א)19.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		81.186	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	70	62 יח"ד במגרשים מפורזלים +8 יח"ד בתאי שטח ללא חלוקת מגרשים
מגורים (מ"ר)	מ"ר	14,000	14,000

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	106 - 101
דרך מוצעת	318 - 301
מגורים א'	65 - 1
שטח פרטי פתוח	222 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	106, 103, 101
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1, 2, 9 - 16, 18, 20, 22, 24, 25, 28 - 34, 36, 38, 40, 42, 44, 45, 47 - 52, 54, 56, 61, 63 - 65
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	201 - 206, 209 - 217, 220 - 222
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	217 - 220

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	22,930	28.26
מגורים א'	34,990	43.13
פרטי פתוח	23,210	28.61
סה"כ	81,130	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,663.62	16.83
דרך מוצעת	9,273.52	11.42

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
43.11	35,000.31	מגורים א'
28.64	23,251.79	שטח פרטי פתוח
100	81,189.24	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תאי שטח 1-62 באזור זה מיועדים למגורים חד משפחתיים. בכל מגרש יותר להקים יח"ד אחת. בתאי שטח אלו יתאפשר קו בנין אחורי 0 למבנים צמודים בשני מגרשים שכנים. יותר להקים בתחום המגרש: חניה פרטית, מחסן ביתי, מתקני חצר, גדרות, הכל בכפוף לתוכנית הבינוי ואישור הקיבוץ. במגרשים צמודי דרך יותר להקים חניה פרטית בכפוף לתכנית הבינוי ואישור הקיבוץ.</p> <p>תאי שטח 63-65 באזור זה מיועדים ל- 8 יח"ד למגורים במגרשים משותפים ניתן יהיה לחלק את תאי השטח הנ"ל למגרשים לצורך שיוך דירות.</p> <ul style="list-style-type: none"> - החלוקה והגישה למגרשים תעשה בתשריט חלוקה, בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. - מתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים למגורים נקבע - עפ"י טבלה מס' 5 וכמסומן בתשריט. <p>המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד). יותר להקים בתחום המגרש: חניה פרטית, מחסן ביתי, מתקני חצר, גדרות, הכל בכפוף לתוכנית הבינוי ואישור הקיבוץ. במגרשים צמודי דרך יותר להקים חניה פרטית בכפוף לתכנית הבינוי ואישור הקיבוץ.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הקירות יטווחו או יצבעו במבחר מוגדר של צבעים שיקבעו ע"י ועדת התכנון של הקיבוץ ובכפוף לתקנון שיוגדר על ידו. בעיצוב המבנים יותר שילוב מוגבל של חיפויים חיצוניים - אבן, לבני סיליקט וכ"י. יותר להקים פרגולה מעץ, מתכת, בטון /או כל חומר אחר, נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. הפרגולה תהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים. יותר לקרות את שטח יציאת השירות בכל מגרש בצד אחורי או צידי עד מרווח של 1.5 מטר מגבול המגרש. אורך החריגה בקו הבנין לשם קירוי שטח יציאת השרות ע"פ תכנית זו לא יעלה על 3 מטר וע"ח שטחי שירות. גובה קירוי שטח יציאת השירות לא יעלה על 2.5 מטר.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בבקשה להיתר בניה, יוצג פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100, בתוכנית פיתוח המגרש ייקבעו מפלסי המגרשים. שינויים במפלסי המגרשים יותרו בטווח של פלוס מינוס 0.5 מ' יחסית לפני המפלס הקובע בתוכנית הבינוי, ובהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית "הגלבווע". קירות, גדרות ומעקות בגבולות המגרשים יותרו בהתאם לתוכנית פיתוח שתוגש לוועדה המקומית.</p>

4.1	מגורים א'
ג	<p>תכנית בינוי</p> <p>היתרי בניה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית למתחם שלם ותוכנית זו תכלול את הפרטים: מפלסי פיתוח עקרוניים, מיקום חניות והכניסה אליהן, ניקוז המגרש, גובה גדרות וקירות תומכים, פילרים, מיקום מיכלי אשפה, גינון, שטחים ציבוריים ושבילים.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>תתאפשר בניית גגות שטוחים, משופעים ו/ או משופעים בחלקם בשיפוע של 25-50%. קירוי גג משופע יהיה מרעף צבעוני לפי מבחר שיקבעו ע"י הקיבוץ ובכפוף לתקנון שיוגדר על ידו. תכנית הגגות תציג פתרונות עיצוב, שילוב והסתרה נאותים למתקנים שונים כגון, מזגנים, קולטי שמש, מערכות סולאריות, ארובות, אנטנות וצלחות לויין וכו'.</p>
ה	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מתקני אשפה יוצבו בתיאום עם הרשות המקומית עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ו	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>יהיו בעיקרם רחובות המשלבים תנועת הולכי רגל, רכב ממונע, חניות וגינון. הצירים יתוכננו בחומרי גמר מתאימים כמו: אספלט, אבן משתלבת, אדניות גינון, פינות ישיבה, ספסלים, תאורה שכונתית ושילוט הכוונה שיעוצב בהתאם.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>לכל מגרש יוקצה מקום חניה במיקום כמפורט בתכנית הבינוי. מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. במגרשים צמודי דרך שאושרה להם חניה בתחום מגרש, ע"י תכנית הבינוי המאושרת של הקיבוץ יותר קירוי החניה. לא תאושר סגירה בקירות של השטח המקורה לחניה.</p>
ח	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>כללי: קירות בנויים בחזית המגרש הפונה לדרך ו/ או לשצ"פ ו/ או למעבר ציבורי בהתאם למפורט בתכנית הבינוי. קירות בנויים יהיו לתימוך בלבד (אפשר שתימוך יהיה ע"י מסלעה). גובה גדרות לא יעלה על 110 ס"מ מפני קרקע מתוכננים. בגבולות מגרש שאינם בחזית המגרש תהיה הפרדה ע"י צמחיה, תותר גם הקמת גדר רשת שגובהה לא יעלה על 110 ס"מ מפני קרקע מתוכננים.</p>
ט	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>מחסן ביתי (מבנה עזר): יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) או כחלק אינטגרלי מן המבנה. גובה גג המחסן לא יעלה על 2.4 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר. חומרי הבניה למחסן יהיו מחומרים תעשייתיים עמידים</p>
י	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p>

<p>4.1</p> <p>מגורים א'</p>	<p>יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בחזית האחורית והצידיית של המגרש. למיכלי דלק, גז ודומיהם יוצעו פתרונות עיצוב, שילוב והסתרה נאותים שיאושרו במסגרת אישור הבקשה להיתר בניה ע"י הוועדה המקומית לתו"ב.</p>
<p>4.2</p> <p>שטח פרטי פתוח</p>	
<p>4.2.1</p> <p>שימושים</p>	<p>מיועד כשטח פתוח. יותר העברת תשתיות כמו: ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת, תאורה, התווית שבילים, מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה ומתקן הנדסי, מקלטים ואמצעי מיגון, דרכי ביטחון וחניות. בתאי שטח מס': 217, 218, 219, 220 תוגדר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רכב שירות ורכב חירום. יותר העברת תשתיות, כמו: חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול, תאורה וכיוב'.</p>
<p>4.2.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח שטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. זכויות הבניה ביעוד זה מיועדות להסדרת סככות צל ומתקנים הנדסיים ומקלטים.</p>	
<p>4.3</p> <p>דרך מאושרת</p>	
<p>4.3.1</p> <p>שימושים</p>	<p>השטח מיועד לדרכים: דרך קיימת - המאושרת ע"פ תכנית כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
<p>4.3.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	
<p>4.4</p> <p>דרך מוצעת</p>	
<p>4.4.1</p> <p>שימושים</p>	<p>השטח מיועד לדרכים: דרך מוצעת - המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
<p>4.4.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב,</p>	

4.4	דרך מוצעת
	<p>ולחקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1) 9	2	62	40	50	10%	40%	490	62 - 1	מגורים אי'
3	0	(2) 3	(2) 3	2	(1) 9	2	8	40	50	10%	40%	350	65 - 63	מגורים אי'
3	3	(3) 3	(3) 3	2	(1) 9	2						113	221 - 201	שטח פרטי פתוח
3	3	3	3	1	(1) 7									

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

הערה ברמת הטבלה:

1 - בשפ"פ יותר להקים מתקני טרנספורמציה בקו בנין -0.

2 - הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הבניה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.

(2) במבנים צמודים במגרשים שכנים יותר קו בניין צידי 0 לצורך תוספת פרגולות, חניה ומחסן בלבד, בהתאם להוראות הבניה בתכנית זו ובהסכמת השכן.

(3) בהיתן חלוקה למגרשים יותר קו בניין צידי 0 לצורך תוספת פרגולות, חניה ומחסן בלבד, בהתאם להוראות הבניה בתכנית זו ובהסכמת השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

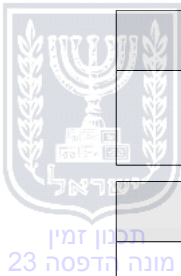
6. הוראות נוספות

<p>6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת ביוב קיימת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- לא יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים מכוח תכנית זו בתום שלוש שנים ממועד אישורה, אלא לאחר שיבוצע בפועל פתרון הקצה לסילוק שפכי קיבוץ גבע (שדרוג והרחבה של מט"ש "בית שאן") בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- לא יינתנו היתרי בניה למבנים מכוח תכנית זו , אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :</p> <p>א. עמידה בלוח זמנים לשדרוג קו ביוב בישוב בהתאם למפורט בנספח מים וביוב לתכנית זו.</p> <p>ב. אישור בקשת בניה לתשתיות מים וביוב ע"י משרד הבריאות .</p> <p>ג. אישור תכניות לשדרוג ברכות מי שתייה כך שתעמודנה בדרישות משרד הבריאות שבתוקף.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית של הישוב.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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 חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</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>6.5</p>



6.5	חשמל
	<p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' מ' שנאי על עמוד 3 מ' מ'</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת 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 לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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>
6.6	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.7	חלוקה ו/ או רישום
	<p>החלוקה המופיעה בתשריט הינה חלוקה תכנונית מנחה, תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה בהתאם לחוק התו"ב התשכ"ה 1965.</p> <p>רישום החלוקה יבוצע בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>

<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תנאי להפעלה</p> <p>6.9.1 תנאי למתן היתר למבנה חדש מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, חשמל, ביוב, מים וניקוז ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>6.9.2 מתן היתר בניה למבני מגורים יותנה בחיבור בפועל של שפכי הישוב לפתרון הקצה המאושר - מט"ש בית שאן.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 ניהול מי נגר</p> <p>יש לפעול בהתאם להנחיות רשות הניקוז ונספח הניקוז המצורף, בכל הנוגע להשהיה והחדרה של נגר עילי. עודפי הנגר העילי יופנו לרשת הניקוז האיזורית.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ככל שהשטח המיועד לפיתוח כולל עצים בוגרים. יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעסקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>כללי: הוראות סעיף זה אינם כוללים שטחי מטע באזורים המיועדים לפיתוח. הוראות סעיף זה חלות על פיתוח דרכים ותשתיות בתחום הישוב.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 מקלטים</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח בתכנית יופקעו ע"פ סעיפים 190,189,188 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	<p>6.15</p>



6.16	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
6.17	זכויות בניה מאושרות
<p>כל ההוראות המאושרות בתכנית ג/ 14205 שתכנית זו אינה משנה - חלות גם על תכנית זו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה לעת מתן אישורה הסופי של התכנית	



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

