

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2014430

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0333096

רמת דוד - שינויים באזור המגורים בקיבוץ

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 6333096
פורסמה בלשכת הפרסומים מס' 7326
עמוד 139 מיום 15.10.16

אישורים

חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"

הועדה דנה בתכנית מס' 6333096
בישיבתה מס' 6007 מיום 16.10.16
והחליטה להפקיד לאשר התוכנית
עפ"י ז'גנץ אורי
מהנדסת הועדה
עידו דרור
י"ר ועדת משנה

דברי הסבר לתכנית

תוכנית בסמכות מקומית שמטרתה איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ע"י החלפת שטחים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעודי קרקע .

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר המפורטת של קיבוץ רמת דוד ג/15064 מסדירה חלק מאזור המגורים המאושר בתוכנית על פי המוצע בתוכנית שבהכנה, בהתאם למותר ע"פ סעיף 62. א (א) לחוק התכנון והבניה.

מטרת התוכנית חלוקה של השטח מגורים שהיה מיועד לחלוקה בעתיד למגרשים ושינויים קלים בגבולות מגרשים, הזזות מינוריות של כבישים ע"מ להתאימם למצב פיסי קיים ופרצלציה של אזור מגורים מאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית רמת דוד - שינויים באזור המגורים בקיבוץ

מספר התכנית 254-0333096

1.2 שטח התכנית 185.308 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 3, 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים**

קואורדינאטה X 219199

קואורדינאטה Y 731669

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ רמת דוד, על כביש 73, בין נהלל לקיבוץ גבת.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: רמת דוד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17183	מוסדר	חלק	11	44, 52, 57
17287	מוסדר	חלק	5, 13-14	2-4, 7, 11-12, 15, 17
17414	מוסדר	חלק		9-10, 20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 15064 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15064 ממשיכות לחול.	5713	4278	04/09/2007
ג/ 11489 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11489 ממשיכות לחול.	5172	2028	06/04/2003
יז/ מק/ 15064 / 03 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 15064 / 03 ממשיכות לחול.	6510	1506	06/12/2012

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				ערן מבל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
קווי בנין	מחייב	1:750		08/10/2015	ערן מבל	14/03/2016	נספח קווי בנין	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		25/06/2015	ערן מבל	14/03/2016		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 רמת דוד	רמת דוד	רמת דוד		04-6599502	04-6597534	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ רמת דוד	רמת דוד	רמת דוד		04-6599502	04-6597534	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	כרמל		073-2548812	04-6558266	
חוכר			קיבוץ רמת דוד	רמת דוד	רמת דוד		04-6599502	04-6597534	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebela rch.co.il
	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון	רמת ישי	רמת ישי		04-9835292	04-9931277	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

מטרת התוכנית חלוקה למגרשים של השטח למגורים שהיה מיועד לחלוקה בעתיד ושינויים קלים בגבולות מגרשים, הזזות מינוריות של כבישים ע"מ להתאימם למצב פיסי קיים ופרצלציה של אזור מגורים מאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א. (א) 1
- ב. הרחבת דרך לפי סעיף 62 א. (א) 2
- ג. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א. (א) 4 כמסומן בנספח קווי בנין מחייב.
- ד. הגדלת תכסית ל-40% לפי סעיף 62 א. (א) 5
- ה. שינוי גודל שטח מגרש 2 מ-300 ל-400 לפי סעיף 62 א. (א) (7)
- ו. הגדלת שטח לשצ"פ לפי סעיף 62 א (א) (3).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		185.308
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	243
מגורים (מ"ר)	מ"ר	38,880
מסחר (מ"ר)	מ"ר	2,100

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	900 - 903
דרך מוצעת	910 - 912
חניון	970 - 976
מגורים א'	1 - 37, 101 - 173, 201 - 235, 250, 1532, 1801 - 1804, 2502 - 2509, 2511 - 2523
מסחר	800
שביל	930 - 948
שטח ציבורי פתוח	700 - 758

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	901
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	152 - 154, 250, 1801, 1803, 1804, 2502 - 2509
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	709, 728, 748 - 750
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	901
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	974
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	152 - 154, 250, 1532, 1801 - 1804, 2502, 2504 - 2509
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	931
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	701, 706 - 708, 728, 752
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	901
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	2523
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	728, 758
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	901, 902
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	207, 235, 2502, 2504 - 2506, 2508
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	748 - 752
להריסה	דרך מאושרת	902
להריסה	דרך מוצעת	910

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	חניון	976
להריסה	מגורים א'	12, 13, 104, 105, 109, 110, 143, 144, 210 - 212, 215, 216, 218, 221, 224 - 227, 228, 230, 231, 233, 234, 250, 2503, 2504
להריסה	שביל	940
להריסה	שטח ציבורי פתוח	704

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	74,110	39.99
אזור מסחרי	3,042	1.64
דרך קיימת או מאושרת	43,645	23.55
חניה	123	0.07
חניה מגוננת	1,922	1.04
חניון	432	0.23
מגורים א	28,641	15.46
שביל (מבא"ת)	520	0.28
שביל להולכי רגל	7,085	3.82
שטח ציבורי פתוח	25,788	13.92
סה"כ	185,308	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	43,389.34	23.41
דרך מוצעת	318.48	0.17
חניון	2,476.91	1.34
מגורים א'	102,397.48	55.26
מסחר	3,041.7	1.64
שביל	7,811.57	4.22
שטח ציבורי פתוח	25,873.13	13.96
סה"כ	185,308.62	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך / מסילה לביטול	251.46
הנחיות מיוחדות	963.89
קו בנין	57,487.51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת ג/ 15064
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי תאום בין יח"ד שכנות: בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. גגות רעפים: לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%. השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג. פרגולות: תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה. שטח הפרגולה יחשב בתוך סך כל הזכויות המותרות בתוכנית. מחסנים: תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים: 1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת. 2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות. 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. עליות גג: תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה. מרתפים: ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 0.8 מ' בכיוון המדרון, באם קיים. לא תותר כניסה חיצונית למרתף. חומרי גמר: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה. מזגנים: מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה. שלטי פרסומת: לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית. קולטי שמש: קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג,

4.1	מגורים א'
	והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג. זרועות כביסה: לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. מגבלות בנייה לגובה: מס. קומות בבנין: לא תותר בנייה של יותר מ-2 קומות. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת על פי חוק התכנון והבניה. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'. גובה הבנין: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ'. בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג) - 7 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).
ב	פיתוח סביבתי רום מפלסי המגרשים: 1. לצורך חישוב והגדרת רום מפלסי המגרשים יש להתייחס להפרש הגבהים שבתווך בין שני כבישים/שבילים מקבילים המזינים מגרשים צמודים. (בניצב לקוי גובה קיימים) 2. רום מפלס רצפות הבתים (0.00) יהיה עד 10 ס"מ לכל היותר מעל הנקודה הגבוהה ביותר במגרש אשר שיפועו הקרקע בו 2%. במגרש אשר שיפוע הקרקע בו יעלה על 2%, רום מפלס הרצפות לא יעלה על רום הנקודה הגבוהה ביותר במגרש. 3. לשם הסדרת מפלסי קרקע במגרשים תותר הקמת קיר תמך / מסלעה בתנאים הבאים: - כפתרון גורף ואחיד מבחינת מאפייניו בכל המגרשים. - בגובה של עד 60 ס"מ בחזית קדמית ובחזית צידית. - בגובה של עד 150 ס"מ בחזית אחורית, עם מעקה תקני. ניקוז: 1. כל המגרשים ינוקזו לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים מגוננים. 2. בכל מגרש יותקנו אמצעים למיתון זרימת מי נגר עילי, אשר מקורם במרזבים ובמשטחים מרוצפים, כדוגמת שטחי גינון ושוחות המכילות חצץ. 3. בשטחים ציבוריים יותקנו אמצעים להשהיית ולמיתון זרימת מי נגר עילי, אשר מקורם במגרשים, כבישים ומשטחים מרוצפים המנוקזים לשצי"פ, כדוגמת שטחי גינון וסכרונים. כל השטחים הציבוריים ינוקזו לכיוון תעלות ניקוז אזוריות המשמשות לניקוז השטח לכיוון נחל ציפורי/נחל הקישון. נטיעות וצמחים: 1. בתחומי כל מגרש או לחילופין בשטח הציבורי הצמוד אליו יש לנטוע לפחות עץ אחד בעל נוף רחב מבין עצי ארץ ישראל. ככל שיתאפשר יש לכוון את ניקוז המגרש וסביבתו לכיוון העצים. 2. יש לשתול צמחיה חסכנית במים בשטחי גינון ציבורי.

4.1	מגורים א'
	חניה: יותר חניות מקורות בתחום המגרש, פתרונות חניה בתחום המגרש או חניונים ציבוריים. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. פתרונות החניה יהיו על פי תקן בעת הוצאת היתר הבניה
ג	הנחיות מיוחדות יתאפשר מעבר להולכי רגל בתחום השטח המסומן.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת ג/15064
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת ג/15064
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב.
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת ג/15064 ליעוד "שביל הולכי רגל"
4.6.2	הוראות
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת ג/15064 ליעוד "חניה מגוננת"
4.7.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי		
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2	8.5	37	40			40	160	400	1 - 37	מגורים א'
2	8.5	144	40			40	160	400	101 - 173	מגורים א'
2	8.5	1	40			40	160	400	1532	מגורים א'
2	8.5	4	40			40	160	400	1801 - 1804	מגורים א'
2	8.5	34	40			40	160	400	201 - 235	מגורים א'
2	8.5	2	40			40	160	400	250	מגורים א'
2	8.5	8	40			40	160	400	2502 - 2509	מגורים א'
2	8.5	13	40			40	160	400	2511 - 2523	מגורים א'
2	10 (1)		50	10%		10%	70%	3000	800	מסחר

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:

- קווי בנין לפי מסומן בתשריט.
- מגרשים 1-37, 101-173, 201-235 הזכויות והוראות לפי התוכנית המאושרת ג/15064
- מגרשים 250, 1532, 1801-1804, 2502-2509, 2511-2523 הזכויות והוראות לפי התוכנית המאושרת ג/15064 ולפי מק/ז/03/15064.
- גודל מגרש מזערי לתא שטח 110 יהיה 340 מ"ר.
גודל מגרש מזערי לתאי שטח 105 ו-210 יהיה 370 מ"ר.
גודל מגרש מזערי לתאי שטח 223, 216, 214, 203, 151, 127, 126, 118, 113 יהיה 380 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: 10 או 8.5.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ). מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חלוקה ו/או רישום
	א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. ג. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
6.4	תקשורת
	מערכת התקשורת בשכונה הקהילתית תהיה תת ? קרקעית
6.5	ניהול מי נגר
	תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים

6.5	ניהול מי נגר
	המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	פיתוח תשתית
	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשית המקומית. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
6.9	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים: א. תכנית בינוי תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, תוכן לפני שיווק המגרשים תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי להוצאת היתר בניה. תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי מתחמים לבינוי חדש. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התיחסות להעמדת הבנינים, גישות

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
לבנינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהיו חלק מהתכני להיתר. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. ב. תכנית פיתוח תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
מבנים קיימים א. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: ב. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	6.11
היטל השבחה א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	6.12
הפקעות לצרכי ציבור כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.	6.13

7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: קיבוץ רמת דוד 570001156	סוג:	תאריך: קיבוץ רמת דוד חתימה: 25.9.16
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: קיבוץ רמת דוד 570001156	סוג:	תאריך: קיבוץ רמת דוד חתימה: 25.9.16
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: קיבוץ רמת דוד 570001156	סוג: חוכר	תאריך: קיבוץ רמת דוד חתימה: 25.9.16
עורך התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: ערן מבבל ערן מבבל ארכיטקטורה ובינוי ערים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 25.9.16 חתימה: ערן מבבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ ח.פ. 51-2361900 רח' קק"ל 5 טבעיו טל: 04-9835146