

תקנות 3 / מחניים הרחבה קהילתית + מוצר.
תאריך: מאי 2004.

מחוז הצפון
נפה: צפת
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל עליון
המקום: קיבוץ מחניים

שם התכנית: מחניים- הרחבה קהילתית
תכנית מפורטת מספר: ג/ 13122
שינוי לתכנית מש"צ 47.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חש"ק - 1965
אישור תכנית מס. 13122/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 29/04/04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 13122/ג
פורשמת בילקוט הפרסומים מס. 5328
מיום 1.8.04

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי וביטוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסוג התכנית

- (1.1) **שם התכנית:** מחניים - הרחבה קהילתית תכנית מפורטת מספר ג/ 13122 שינוי לתכנית משייץ 47.
 (1.2) **מקום התכנית:** קיבוץ מחניים.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 253800 צפון: 766100

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13778	10-14	3,5,6,8,9,15
13779	2	3,4,7,8
13782	-	1,18
13847	-	5-7
13849	-	8
13850	-	13

(1.3) **שטח התכנית:** 508.6 דונם במזלדה גרפית בתחום הקו החול.

(1.4) **בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

יוזם מגיש ובעל זכות בנקב: קיבוץ מחניים -ד.ג. גליל עליון. טל: 04-6933358.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל כורזים

טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רישון: 17408.

(1.5) **יחס לתכנית אחרת:**

התכנית מהווה שינוי למשייץ 47, 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 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקניימ 1:2500 - מסמך מחייב.

ג. נספת הגבלות בניה - לפי דרישת מנחל התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה - מסמך מחייב.

(1.7) **מספר יחידות דיור:**

מספר נחלות מאושרות בקיבוץ: 120

מספר יחידות דיור קיימות: 210

מספר יחידות דיור מוצעות: 140

סה"כ יחידות דיור בקיבוץ: 350

מספר יחידות אירוח מוצעות: 100

(1.8) **תאריך חפנת התכנית:**

תאריך	חכנה
מרס 98	עדכון 1
יולי 98	עדכון 2
אוגוסט 99	עדכון 3
אוקטובר 99	עדכון 4
ינואר 2001	עדכון 5
דצמבר 2001	עדכון 6
ינואר 2002	עדכון 7
מרץ 2002	עדכון 8
יולי 2002	עדכון 9
ספטמבר 2002	עדכון 10
דצמבר 2002	עדכון 11
מרס 2003	עדכון 12
אפריל 2003	עדכון 13
יוני 2003	עדכון 14
מאי 2004	

(1.8) **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 פאנר סימני התשריט:

- קו כחול.	גבול תכנית
- קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת
- השטח הצבוע צהוב בתשריט.	שטח מגורים א'
- השטח הצבוע כתום בתשריט.	שטח מגורים ג'
- השטח הצבוע ירוק ותחום בירוק כהה בתשריט.	שטח פרטי פתוח
- השטח הצבוע ירוק בתשריט.	שטח ציבורי פתוח
- השטח הצבוע חום ותחום ירוק כהה בתשריט.	שטח מבני משק
- השטח הצבוע חום ותחום חום כהה בתשריט.	שטח מבני ציבור
- השטח הצבוע ירוק כהה ותחום בחום כהה בתשריט.	שטח ספורט
- השטח הצבוע סגול בתשריט.	אזור תעשייה
- השטח הצבוע סגול ומרושת בצבע שחור בתשריט.	שרותים הנדסיים
- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה בתשריט.	שטח חקלאי
- השטח הצבוע אדום בתשריט.	דרך מוצעת
- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.	דרך קיימת
- השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט.	דרך לביטול
- ברבע העליון של עיגול סימן חודך.	מספר חודך
- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן חודך.	מרווח בניה קדמי
- ברבע התחתון של עיגול סימן חודך.	רוחב הדרך
- קו משונן בצבע ירוק.	גבול גוש רשום
- קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק בתוך.	גבול ומספר חלקה רשומה
- בקו רצוף דק בשחור ומספר שחור בתוך.	גבול ומספר מגרש מוצע
- השטח המרושת בצבע שחור בתשריט.	מבנה להריסה
- השטח המסומן בציר שניוני בצבע תכלת ובקווים אלכסוניים בצבע תכלת.	תחום השמעה לנחל - השטח המסומן בציר שניוני בצבע תכלת ובקווים אלכסוניים בצבע תכלת.
- קו מקווקו עבה בצבע שחור.	גבול אתר עתיקות
	<u>מקרא מגבלות:</u>
- קו עבה בצבע ירוק בתשריט.	קו רעש LDN 60
- קו עבה בצבע כחול בתשריט.	קו רעש LDN 65
- השטח המסומן קווים בצבע כתום בתשריט.	תחום מישור המעבר
- השטח המסומן קווים סגולים בתשריט.	תחום המגנליז
- השטח המסומן קווים אלכסוניים בצבע כתום בתשריט.	תחום רצועת מסלול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
40.4%	205.5	31.4%	160.0	שטח מגורים א'
13.8%	70.1	-	-	שטח מגורים ג'
1.0%	5.3	-	-	שטח מבני ציבור
4.1%	21.0	18.0%	91.4	שטח מבני משק
9.3%	47.4	9.3%	47.4	אזור תעשייה
6.3%	31.8	7.0%	35.5	שטח פרטי פתוח
9.5%	48.3	-	-	שטח ציבורי פתוח
5.1%	26.0	-	-	שטח ספורט
-	-	28.8%	146.3	שטח חקלאי
-	-	1.1%	5.8	שרותים הנדסיים
6.6%	33.6	-	-	דרך מוצעת
3.9%	19.6	4.4%	22.2	דרך קיימת
100.0%	508.6 ד'	100.0%	508.6 ד'	סה"כ

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

2.1.1 הסדרת תכנית המתאר והקמת שכונה חדשה בקיבוץ מחניים בהיקף של 140 יח"ד נוספות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח המיועד למגורים ג', שטח ציבורי פתוח, שטח מגורים א' ודרכים.
- 2.2.2 שינוי יעוד משטח שרותים הנדסיים לשטח ציבורי פתוח ושטח מבני משק.
- 2.2.3 שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח ספורט.
- 2.2.4 שינוי יעוד משטח מבני משק לשטח המיועד למגורים ג', למגורים א', לשטח ציבורי פתוח ודרכים.
- 2.2.5 שינוי יעוד משטח מגורים א' לשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרכים.
- 2.2.6 שינוי יעוד משטח דרך לשטח מגורים א' ושצ"פ.
- 2.2.7 התווית דרכים בתיאום עם המערכת הקיימת.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן חיתוך בניה, קביעת נפח ואופי הבינוי, זכויות ומגבלות הבניה.
- 2.2.9 קביעת הוראות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

לעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד	מס' יח' אירוח
שטח מגורים א'	51,375	210	100
שטח מגורים ג'	140x220=30,800	140	-
שטח מבני ציבור	1,590	-	-
שטח מבני משק	6,300	-	-
אזור תעשייה	21,330	-	-
שטח ספורט	5,200	-	-
שטח פרטי פתוח	200	-	-
שטח ציבורי פתוח	200	-	-

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן חיתוך 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 שטח למגורים א':

השטח הצבוע צהוב בתשריט יהיה שטח המיועד למגורים א'. שטח זה יכלול: מגורים, בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, בית אבות, 100 חדרי אירוח, מועדונים, ביח"ס של הקיבוץ, מעבדות, מבני קהילה של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, מחסן בגדים, מכבסה, חדרי שרות טכניים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה. זכויות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2. הגבלות בניה יהיו ע"פ נספח הגבלות בניה- לפי דרישת מנהל התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.

3.1.2 שטח מגורים ג':

- השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים. זכויות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.
- א. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
 - ב. בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי:
 1. שבעל המקצוע הינו חדיין בבית.
 2. לא יותר מ- 50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.
 3. כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.

4. החנייה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון חנייה תחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.
5. עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
- ג. לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח תכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.
- הגבלות בניה יהיו ע"פ נספח הגבלות בניה- לפי דרישת מנהל התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.

3.1.3 שטח מבני ציבור:

השטח הצבוע חום ותחום חום כזה בתשריט ישמש כשטח למבני ציבור. בשטח זה יותר להקים מבני חינוך, תרבות, זת, בריאות או כל מטרה צבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית כגון: גני ילדים, מעון יום, תחנה לטיפול באם ובילד, בית כנסת ומקווה, מועדון נוער ומבוגרים, מקלטים, מבני שרות, מגרשי ספורט ומשחק. כל עוד לא נבנו בשטח המיועד לשטחי ציבור כל השימושים הנדרשים על פי התקן ישמשו מבני הציבור הקיימים בפועל גם את תושבי השכונה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2. הגבלות בניה יהיו ע"פ נספח הגבלות בניה- לפי דרישת מנהל התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.

3.1.4 שטח מבני משק:

השטח הצבוע חום ומותחם בירוק כזה בתשריט יהיה שטח מבני משק וישמש לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. מבני משק כוללים את השימושים הבאים:
 - 1.1 מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים ובתנאי שמרתק מינימלי בק מבנה מגורים ולול לא יפחת מ-150 מ"ר אלא אם הוכח כי לא צפוי מטריד סביבתי ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
 - 1.2 מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתג אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ותוצרת.
 - 1.3 מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמלית, מוסך וכדומה.
 - 1.4 מבנים לשרותים: מכבסה, מתפרה, שרותים טכניים, אחסון, משרד וכיו"ב.
 2. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש, שיעויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושר במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה מהקומית.
 3. הבקשה להיתר בגייה תכלול את הסעיפים הבאים:
 - 3.1 תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי כוללת מאושרת ע"י הועדה המקומית.
 - 3.2 ככל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
 - 3.3 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מחמבנים ומסביבתם המיידית.
 - 3.4 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ואו במסגרת אזורית.
 - 3.5 פרט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שרותים סניטריים, מערכות אנטגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - 3.6 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ניקוז** - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
- שפכים** - תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.
- פסולת מוצקה** - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון לטיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- רעש** - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מחתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- איכות אוויר** - תדרש עמידה בתנאי פליטה שבוטקוף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- חזות ועיצוב** - חזיתות המבנים, חמרי בינוי וגומור, גדרות, שילוט ותאורה.
- אחסון דלקים** - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפמיטיס העולה על 1%, בהתאם לכל דין ואו הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה. הוראות הבניה כמפורט בסעיף 3.2.
- הגבלות בניה יהיו ע"פ נספח הגבלות בניה- לפי דרישת מנהל התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.

3.1.5 אזור תעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש שטח לתעשייה ומלאכה ויחולו עליו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

1. אזור התעשייה המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים. על המפעל הבודד בתחום התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה- הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. היתרי בניה בשטח שיעודו תעשייה יבדקו ע"י המשרד לאיכות הסביבה

- למרחקם של המבנים המוצעים ממבני המגורים ובתנאי שמרחק זה לא יפחת מ- 25 מ'.
 3. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר.
 4. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח ציבורי או פרטי פתוח מגונן או כשטחי חניה.
 5. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.
 6. ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה לחיתוך בניה, ואו בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 7. חכשרה/ הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך יצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בחתום להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.
 הגבלות בניה יהיו ע"פ נספח הגבלות בניה- לפי דרישת מנהל התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.
- 3.1.6 שטח פרטי פתוח:**
 השטח הצבוע ירוק ומתוחם ירוק כחה יהיו שטח פרטי פתוח, בשטח זה ניתן יהיה לבצע דרכי שרות ונטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מרכיבי ביטחון, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה. בתחום רצועת המסלול המסומנת על גבי השפי"פ לא תותר נטיעת עצים.
 הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.
- 3.1.7 שטח ציבורי פתוח:**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ישמש לשטח ציבורי פתוח, דרכי שרות ונטיעות, שדרות, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.
- 3.1.8 שטח ספורט:**
 השטח הצבוע ירוק כחה ומתוחם בתום בתשריט יהיו שטח למתקני ספורט ויכלול: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק ונופש פעיל, פארק הכולל בעלי חיים, דרכים פנימיות וחניה וכל השרותים והפעילויות הנדרשות לקיום הפעילות.
 הגבלות בניה יהיו ע"פ נספח הגבלות בניה- לפי דרישת מנהל התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.
- 3.1.9 דרכים:**
 השטח הצבוע אדום בתשריט יהיו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום כחה בתשריט יהיו שטח דרך קיימת. השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום יהיו דרך לביטול.
 קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר חלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיטון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתורים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אתורי	קדמי
שטח מגורים א'	10,000	3	3	5
שטח מגורים ג'	450	3	3	5
שטח מבני ציבור	5,000	3	3	5
שטח מבני משק	20,000	3	3	5
אזור תעשייה	15,000	3	3	5
שטח ספורט	26,000	3	3	5
שטח פרטי פתוח	**32,700	3	3	5
שטח ציבורי פתוח	**48,300	3	3	5

** ניתן לתלק בתכנית זו את השטחים שיעודם פרטי פתוח וציבורי פתוח למגרשים של 100 מ"ר גודל מגרש מינימלי.

סה"כ הבניה בכל המגרשים ביעוד פרטי פתוח לא יעלה על 200 מ"ר.
 סה"כ הבניה בכל המגרשים ביעוד ציבורי פתוח לא יעלה על 200 מ"ר.

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ בניה אחוז/מ"ר	לניסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
30%	30%	5%	25%	***	30%	שטח מגורים א'
270 מ"ר	270 מ"ר	50 מ"ר	220 מ"ר	***	270 מ"ר	שטח מגורים ג'
40%	40%	10%	30%	***	40%	שטח מבני ציבור
35%	35%	5%	30%	***	35%	שטח מבני משק
50%	50%	5%	45%	***	50%	אזור תעשייה
25%	25%	5%	20%	***	25%	שטח ספורט
200 מ"ר	200 מ"ר	-	200 מ"ר	***	200 מ"ר	שטח פרטי פתוח
200 מ"ר	200 מ"ר	-	200 מ"ר	***	200 מ"ר	שטח ציבורי פתוח

*** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מס' חדר אירח	מספר סה"כ יחיד בשטח התכנית	צפיפות / מספר יחיד לדונם	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
			במטרים	מס' קומות	
100	210	2	9	2	שטח מגורים א'
-	140	2	9	2	שטח מגורים ג'
-	-	-	4	1	שטח מבני ציבור
-	-	-	12	2	שטח מבני משק
-	-	-	12	2	אזור תעשייה
-	-	-	12	1	שטח ספורט
-	-	-	4	1	שטח פרטי פתוח
-	-	-	4	1	שטח ציבורי פתוח

הערות: הגובה המירבי הכולל ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מחנך הועדה המקומית.

3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית והגשת נספח ניקוז מסויד ומאושר ע"י רשות ניקוז כנרת ובאישור מחנך הועדה המקומית.

3.3.3 גיבוי:

תנאי לקבלת היתר בניה, ביצוע בפועל של פתרון הקצה וחיבור מערכת הביוב של הישוב אליו וביטול מאגר חשפכים הקיים באיזור המשקי. באישור מחנך הועדה המקומית ובהתאם לתכנית גיבוי מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבלים, בזק וטלויזיה, יחיו תת קרקעיים.

3.3.5. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עלילים. בקרבת קוי חשמל עלילים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין הזנל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הכולט ואו 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 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 בטיים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לתברת 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 החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם תברת החשמל.

3.3.6. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזיום לפינוי פסולת תבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.7. הגבלות בניה ושימושי קרקע משדה תעופה מחניים:

הגבלות בניה יהיו ע"פ נספח הגבלות בניה- לפי דרישת מנהל התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.

3.3.8. בניה אקוסטית באזור החשוף לרעש מטוסים בתחום רעש בין 60 ל- 65 יח'LDN

(25 עד 30 תח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A):

א. עמידה בדרישות: תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות חוזר דרך בכל מקום שהדרישה להפחתת הרעש המזערית היא 25 דציבל (A).

ב. כללי:

1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, יבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המשקים יאטמו בתומר אטימה אלסטי.
2. במקומות בהם חודרת צנרת, או תעלה, או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה, או הכבל, לבין הקיר יאטם בתומר אטימה אלסטי.
3. יש להימנע מלהפנות את הפתחים בחזרי השינה ובחזר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
4. יש להימנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.
- ג. קירות חיצוניים: קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים לפחות 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים.
- ד. חלונות: חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות. עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות. החלונות יהיו ציריים ויכללו איטום על ידי ניאופרן או חומר שווה ערך.
- ה. דלתות: כל הדלתות החיצוניות תחיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבל לפחות. דלתות חיצוניות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

ו. גגות: הבניה ותוכנן עם גגות בטון, גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

3.3.9. בניה חדשה:

כל בניה חדשה שתבנה באזור המסומן בתשריט כמושפע מרעש תפקוד שדה תעופה תבנה לפי

ותדרך לתכנון אקוסטי ושימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים שנקבעו בתמ"א 15.

3.4. הוראות כלליות

3.4.1. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר בתחום ההרחבה הקהילתית מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.2. חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכיות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.3 הפקעות:

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.

3.4.4 רישום:

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

3.4.5 היטל השבחה: יוטל ויגבה עפ"י הוראות הנוספת חשלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.6 תוצאת הג"א: לא יוצא היתר בגיה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.7 ניהול אש: קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע דרישות שרות חכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.8 סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה במבנים שיעודם מבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.9 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח היתר בגיה או תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בגיה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבגין הקבועים בתוכנית זו.

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

3.4.10 מבנים להריסה:

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

3.4.11 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן היתר בגיה הבטחת מקומות חניה כגדרש בתקנות. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשות בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

3.4.12 עתיקות:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה חפירה, וזאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

3.4.13 שלבי ביצוע:**א. שלבי ביצוע למגורים א':**

שלביות הביצוע תיקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית לפני הגשת הבקשות לחיתר בניה.

ב. שלבי ביצוע לחדתבה:

כ- 40 יח"ד בכל שלב. התחלת ביצוע של שלב נוסף ממנה יותנה בהשלמה של לפחות 70% מתבניה של השלב הקודם.

3.4.14 תקפות התוכנית:

לא תתחיל חליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

3.4.15 מטריזים אקוסטיים:

בכל מקרה של מטריז אקוסטי בשטח התוכנית החורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

3.4.16 תנאים למתן תוקף:

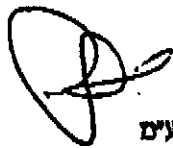
תנאי למתן תוקף לתוכנית אישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה לתוכנית הביוב של הישוב.

פרק 5 - חתימות

בעל חקוקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יום ומגיש התוכנית: קיבוץ מתניים.

עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים תכנון אדריכלי ובימי ערים בע"מ.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובימי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 04-6934977 פקס. 04-6938468