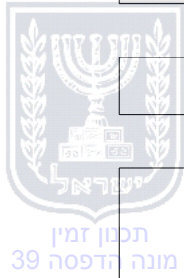


הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0494609

אפיקים - תכנון בי"ס אזורי ועדכון מגורים במחנה הוותיק



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק הירדן
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

תכנית מפורטת לקיבוץ אפיקים ג/18453 הכוללת את כל שטח הקיבוץ אושרה בשנת 2016. אישור התכנית התקבל לאחר תהליך תכנון ארוך שנמשך במשך כ-10 שנים. במסגרת תכנית ג/18453 נערך תכנון מחודש לשטח המחנה כולל חלוקה למתחמי מגורים והוגדרו שטחי הציבור הכלליים, ביניהם שטחים ספציפיים לחינוך. בנוסף, תוכננו שכונת מגורים חדשה ממערב למחנה הוותיק, אזור תעשייה ותעסוקה ברמה אזורית, דרכי הגישה, מערך הדרכים הפנימיות, ועוד.

באפיקים קיים ביי"ס יסודי למעלה מ-60 שנה. המבנים שלו מפוזרים בקיבוץ. חלקם במתחם שיועד בעתיד למגורים עם פינויו של ביה"ס.

לאחר שהתקבלה החלטה להמשיך ולקיים ביי"ס אזורי בתוך אפיקים, נדרשת לפי תקני משרד החינוך הגדרה קרקעית מדויקת וגידור מלא של בית הספר.

החלטה זו והצורך בגידור ביה"ס, מחייב ריכוז מבני בית הספר במתחם אחד, בשונה מהמצב כיום של כמה מגרשים מפוזרים ללא קשר פיסי מספק.

התכנית הנוכחית מציעה החלפת שטחים בין שטח שיועד למגורים בעתיד לבין שטח ציבורי למוסדות חינוך, וכן שינויים מסוימים במערכת הדרכים והשבילים.

במקביל, במסגרת התכנון המחודש של היישוב, הכנת תכנית בינוי והכנה לשיוך דירות, החליט הקיבוץ על ציפוף גדול יותר של יחידות הדיור, מזה המאושר בתכנית ג/18453.

המשמעות: תוספת של 25 יח"ד באזור המחנה הוותיק והגדלתו מ-469 יח"ד ל-494 יח"ד.

שינוי זה מהווה הגדלת מספר יחידות הדיור לשיוך בכלל הקיבוץ מ-529 ל-554 (העומדת במסגרת הקיבולת המותרת בתמ"א 1/35 שהיא 650 יח"ד).

כחלק מהתכנון המחודש של המגורים במחנה הוותיק, מציעה התכנית חלוקת מתחמי המגורים שאושרו בג/18453 למגרשי מגורים (רובם מגרשים של בתים משותפים) שיאפשרו שיוך דירות לחברים.

השינויים עומדים בשינוי 101 לחוק התו"ב ועל כן התכנית הינה תכנית בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אפיקים - תכנון בי"ס אזורי ועדכון מגורים במחנה הוותיק

מספר התכנית 214-0494609

1.2 שטח התכנית 782.299 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 17, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

254428 קואורדינאטה X

731753 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ אפיקים - המחנה הוותיק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
15101	מוסדר	חלק		16, 19, 26, 28
15170	מוסדר	חלק	29	27-28, 30
15171	מוסדר	חלק		15, 17-19
15174	מוסדר	חלק		86
15175	מוסדר	חלק		22-23, 25, 27, 30-32
15178	מוסדר	חלק	112, 116, 118-121, 124-129, 132, 134-135, 137	113, 122-123, 130, 138
15470	מוסדר	חלק	89	77, 88, 93, 95, 98
15702	מוסדר	חלק		4, 8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



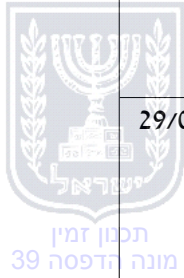
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/03/2016	4662	7235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18453 ממשיכות לחול.	שינוי	18453 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				דני קידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דני קידר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		דני קידר		תשריט מצב מוצע 1	לא
אדריכלות	מחייב		1	27/11/2018	דני קידר	27/11/2018	טבלת פירוט של מספר יחיד לשיוך בתאי השטח השונים	כן
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			15/03/2017	דני קידר	15/03/2017	פרוגרמה לבית הספר	לא
בינוי	מנחה	1: 500		20/06/2018	דני קידר	20/06/2018	מתחם בית ספר	לא
בינוי	מנחה	1: 500		10/12/2018	דני קידר	18/12/2018	בינוי - חלק א'	לא
בינוי	מנחה	1: 500		10/12/2018	דני קידר	18/12/2018	בינוי - חלק ב'	לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 1000		20/06/2018	נביהא ג'ראיסי	20/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		30/01/2018	דני קידר	30/01/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק הירדן	אפיקים	(1)		04-6757600		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק הירדן	אפיקים	(1)		04-6757600		
פרטי			קיבוץ אפיקים	אפיקים	(1)		04-6754611	04-6751762	

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	
חוכר				קיבוץ אפיקים	אפיקים	(1)		04-6754611	04-6751762	

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	כורזים	(1)		04-6751960		danny_k@abt.co.il
מתכנתת ערים ואזורים	מתכנן	אורנה מרגלית		א.ב. מתכננים	כפר בלום	(1)		04-9125053		orna_m@abt.co.il
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	נביהא ג'ראיסי	116405	נ.ר. הנדסה ותכנון	נצרת	(2)		04-6980998	04-6980998	nr.roadseng@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(3)	01	04-8531532	04-8520166	ramzi883@017.net.il

(1) כתובת: א.ב. מתכננים צמח ד.נ. עמק הירדן.

(2) כתובת: ת.ד. 107.

(3) כתובת: אלמותנבי 22 חיפה.



תכנון זמין
הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מונח	הגדרת מונח
יחידת דיור זמנית	יחיד קיימת שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר ומשמשת למגורים זמניים.

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

תכנון מחודש של חלק מאזור הקהילה והמגורים במחנה הוותיק: החלפת שטחי מגורים ושטח מבני ציבור לחינוך, על מנת לאפשר שטח בית ספר יסודי אזורי הניתן לגידור והוספת 25 יחיד ל-529 יחיד המאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1. איחוד וחלוקה והחלפת שטחים של יעודי קרקע שונים בהתאם לסעיף 62א(א)(1).
2. הגדלת שטחי ציבור שונים ללא שינוי בהיקפי הבניה בהתאם לס' 62א(א)(3).
2. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-529 ל-554, בהתאם לסעיף 62א(א)(8).
3. הגדלת זכויות בניה למגורים, בהתאם לסעיף 62א(א)(17).
4. הרחבת דרך בהתאם לס' 62א(א)(2).
5. שינוי הוראות אדריכליות במגורים א' בהתאם לסעיף 62א(5).
6. שינוי קווי הבניין לפי 62א(א)(4).
7. שינוי גובה ומספר קומות לפי 62א(א)(4).
8. שינוי גודל מגרש מינימלי לפי 62א(א)(7).
9. שינוי תכסית לפי 62א(א)(9).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	100
דרך מאושרת	1060
דרך מוצעת	706 - 704
חניון	720, 703 - 700, 524, 469, 468, 464 - 459, 455 - 452, 420, 245, 111
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2005 - 2003, 2001, 2000, 349
מבנים ומוסדות ציבור	377, 258 - 256, 218, 110

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	739,729,728,255
מגורים א'	1003A, 1004 - 1033, 1034A, 1034B, ,1002,1001,106,104,103,38,35 - 29,24 1035, 1036A, 1036B, 1037A, 1037B, 1038A, 1038B, 1039 - 1041, 1042A, 1042B, 1043 - 1052, 1054, 1121A, 1121B, 1121F, 1126A, 1126B, 1127A, 1127B, 1214, 1215, 1216A, 1216B, 1216C, 1217A, 1217B, 1221B, 1221C, 1221D, 1221E, 1234A, 1234B, 1501, 1504, 1507, 1515, 1743, 1774
מתקנים הנדסיים	481,480,249
ספורט ונופש	741
שביל	,353,347,343,335,333 - 331,328,326,325,317,316,312,310,309,307,302 756,754 - 750,719,716,713 - 711,709,707,581,577,378,360,359
שטח פרטי פתוח	760,759,755,724,723,582,500,291,242,233,217,211,210,207,117,116,108
שטח ציבורי פתוח	1061,505,319,314,311,248,244,240,229,227 - 223,221,219,208,114
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	578,251



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	349
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	257
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	38
בלוק מבנה לשימור	שביל	307
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	1061
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001,2000
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח פרטי פתוח	242
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	248,244,225,114
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים א'	103,35 - 33,31 - 29
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	224,219
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1060
הנחיות מיוחדות	חניון	720,702,700
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	258 - 256,218
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	729,728
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1121A, ,1050,1048,1047,106,38 1216C, 1221E
הנחיות מיוחדות	שביל	,711,709,707,581,326,310,307 719,716,712
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	723,291,217
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	227,114
להריסה	דרך מוצעת	704
להריסה	חניון	703,702
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	729,728
להריסה	מגורים א'	1054,1039,1029
להריסה	ספורט ונופש	741
להריסה	שביל	378,347
להריסה	שטח פרטי פתוח	207



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1060	דרך מאושרת	מבנה להריסה 2
,703 ,702 ,463 - 460 ,455 ,420 ,111 720	חניון	מבנה להריסה 2
2004 ,2001 ,2000 ,349	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנה להריסה 2
739 ,729 ,728	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנה להריסה 2
,1014 ,1010 - 1007 ,1002 ,1001 ,29 ,1033 ,1030 ,1027 ,1024 ,1018 1034B, 1035, 1038B, 1039, 1042A, 1045, 1048 - 1050, 1126B, 1127B, 1221B, 1743, 1774	מגורים א'	מבנה להריסה 2
741	ספורט ונופש	מבנה להריסה 2
,335 ,333 ,326 ,312 ,310 ,309 ,302 ,716 ,713 ,711 ,707 ,581 ,577 ,378 756 ,754 ,753	שביל	מבנה להריסה 2
759 ,724 ,217 ,207 ,117 ,108	שטח פרטי פתוח	מבנה להריסה 2
1061 ,314 ,311 ,219 ,208	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה 2
1060	דרך מאושרת	ציר מערכת הסעת המונים
2001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	ציר מערכת הסעת המונים
728	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ציר מערכת הסעת המונים
1121A, 1121B, 1221B, 33 - 30	מגורים א'	ציר מערכת הסעת המונים
741	ספורט ונופש	ציר מערכת הסעת המונים
751 ,719 ,716 ,378 ,325	שביל	ציר מערכת הסעת המונים
229 ,223 ,219	שטח ציבורי פתוח	ציר מערכת הסעת המונים
1060	דרך מאושרת	קו חשמל מתח גבוה
700 ,524 ,453 ,111	חניון	קו חשמל מתח גבוה
2005 ,2001 ,2000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	קו חשמל מתח גבוה
728	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	קו חשמל מתח גבוה
1048 ,1047 ,1043 ,1035 ,103	מגורים א'	קו חשמל מתח גבוה
741	ספורט ונופש	קו חשמל מתח גבוה
719 ,716 ,712 ,378 ,325 ,317 ,307	שביל	קו חשמל מתח גבוה
242	שטח פרטי פתוח	קו חשמל מתח גבוה
1061 ,225 ,223 ,114	שטח ציבורי פתוח	קו חשמל מתח גבוה
1060	דרך מאושרת	קו מים 4" ומעלה
2003 ,2001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	קו מים 4" ומעלה
1061 ,248	שטח ציבורי פתוח	קו מים 4" ומעלה
1060	דרך מאושרת	רצועה לתכנון (פוליגונלית)
704	דרך מוצעת	רצועה לתכנון (פוליגונלית)
,703 - 700 ,524 ,464 ,455 ,420 ,245 720	חניון	רצועה לתכנון (פוליגונלית)
2005 ,2004 ,2001 ,349	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	רצועה לתכנון (פוליגונלית)
739 ,729 ,728 ,255	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	רצועה לתכנון (פוליגונלית)

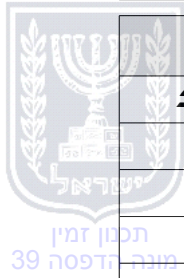
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מגורים א'	24, 29 - 35, 38, 103, 104, 106, 1022, 1023, 1031, 1040, 1041, 1043, 1047 - 1049, 1052, 1121A, 1121B, 1121F, 1214, 1215, 1216A, 1216B, 1216C, 1217A, 1217B, 1221B, 1221C, 1221D, 1221E, 1234A, 1234B, 1501, 1504, 1507
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מתקנים הנדסיים	249
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	ספורט ונופש	741
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	שביל	310, 312, 316, 317, 325, 359, 378, 581, 709, 711 - 713, 716, 719, 750, 751
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	שטח פרטי פתוח	217, 242, 582, 755, 760, 759
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	שטח ציבורי פתוח	114, 219, 221 - 223, 226, 229, 248, 311, 314, 505

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		
1.74	13,620		בית קברות
6.93	54,240		דרך מוצעת
0.44	3,410		דרך משולבת
8.66	67,740		דרך קיימת/מאושרת
3.98	31,120		חניון
8.62	67,420		מבני משק
1.40	10,940		מבנים ומוסדות ציבור
2.97	23,200		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
17.21	134,640		מגורים א
3.85	30,140		מגורים א 2
0.35	2,760		מגורים מיוחד
1.54	12,010		מלונאות - אכסון מלונאי
1.57	12,310		מסחר ותעסוקה
0.03	250		מתקנים הנדסיים
3.14	24,530		ספורט ונופש
4.43	34,640		קרקע חקלאית
4.51	35,280		שביל
1.88	14,720		שטח פרטי פתוח
7.20	56,310		שטח ציבורי פתוח
1.01	7,900		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.48	11,590		תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
17.08	133,660		תעשייה ומשרדים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	782,430	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.35	2,767.97	דיור מיוחד
4.37	34,205.98	דרך מאושרת
0.29	2,305.5	דרך מוצעת
2.79	21,838.46	חניון
58.92	460,912.87	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.69	13,246.15	מבנים ומוסדות ציבור
3	23,450.01	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
16.52	129,246.11	מגורים א'
0.03	244.96	מתקנים הנדסיים
2.04	15,975.75	ספורט ונופש
4.07	31,857.27	שביל
1.85	14,488.4	שטח פרטי פתוח
3.08	24,115.17	שטח ציבורי פתוח
0.98	7,644.54	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	782,299.15	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, לרבות מבני מגורים משותפים (מס' יחיד במבנה), לרבות יחידות מגורים זמניים כהגדרתן בסעיף 1.9, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים, מתקנים הנדסיים.</p> <p>ביחידות המגורים שגודלן עולה על 55 מ"ר יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו.</p> <p>מגורים עם הנחיות מיוחדות - מבנה ציבורי העתיד להפוך למגורים : בתא שטח 38 קיים כיום מבנה ציבורי שהינו גם מבנה לשימור בשל חשיבותו ההיסטורית לקיבוץ ('בית מולה ורחל זהרהרי'). יותר להמשיך להשתמש במבנה למטרות חינוך, אומנות, עסקים קטנים (גלריות, אטליות וכד'). כאשר יוחלט לשנות את ייעודו של המבנה למגורים - יותרו בו 2 יחיד בהתאם למגבלות מבנים לשימור, המפורטות בס' 6.6.</p> <p>מגורים עם הנחיות מיוחדות - המיועדים ליחידות דיור זמניות : תאי שטח 1047,1048,1050,106 :סה"כ 128 יחיד.</p> <p>על יחיד הזמניות יחולו התנאים הבאים :</p> <p>א. הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות/ נכסים בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ולמכירה.</p> <p>ב. יחיד זמניות יתכנו אך ורק במבנים קיימים.</p> <p>ג. יחיד זמניות מיועדות לאיכלוס על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (חברים או הורי חברים) ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.</p> <p>ד. בתא שטח 1050 ובתא שטח 1053 יותרו מגורים זמניים לקבוצות חינוכיות בתנאי של קיום כלביה באפיקים ועבור חניכיה בלבד.</p> <p>ה. שטח יחיד זמנית לא יעלה על 55 מ"ר.</p> <p>ו. יחיד זמניות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא ייחשבו כיחיד קטנות/ זמניות והן יספרו במניין סך יחיד בישוב.</p> <p>תכנון תלת מימדי - (תאי שטח 103,35-29) :</p> <p>בתאי השטח המסומנים לתכנון תלת מימדי קומת הקרקע במיבנים תשמש למעבר להולכי רגל בהתאם למדרכות הציבוריות הקיימות, וקומה א' תשמש למגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p>

4.1	מגורים א'
	<p>הערה : ההוראות לא יחולו על יח"ד קטנות.</p> <p>המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. בבתי מגורים חד משפחתיים לא תותר הקמת מדרגות חוץ לקומה שנייה אלא אך ורק בתחום החלל הפנימי של הבית.</p> <p>מחסן : עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. ניתן להצמיד מספר מחסנים זה לזה. מבנה המחסן אפשר שיהיה עד קו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום מגרש מגיש הבקשה. במבנים משותפים יהיה צורך באישור המחסן עפ"י הסכם בית משותף.</p> <p>גדרות : תיחום מגרשים יתאפשר ע"י "גדר ירוקה" - צמחיה בלבד. תיאסר הקמת גדרות בנויים ו/או גדרות מחומרים שונים.</p>
ב	<p>חניה בכפוף לסעיף 6.5 בהוראות תכנית זו.</p>
ג	<p>תשתיות העברת תשתיות ציבוריות : תותר העברת תשתיות ציבוריות במגרשים במחנה הוותיק, מגבול המגרש ועד לרוחב של 2 מטרים בתוכו. במגרשים שבהם קו הבניין קרוב יותר משלושה מטרים אל קו המגרש עקב מבנים קיימים, יעברו התשתיות הציבוריות קרוב ככל האפשר לקו המגרש.</p>
ד	<p>תכנית בינוי ניתן לחלק את תאי השטח למגרשי מגורים ע"י תשריטי חלוקה שיאושרו ע"י הועדה המקומית. בתשריט חלוקה יוצגו גבולות מגרשים, קווי בנין, שבילים, דרכי גישה. כללי קווי הבניין שיקבעו בתשריטי החלוקה יהיו על פי הקבוע בתכנית זו : 1. במבנים קיימים יישמר קו הבניין של הבניה הקיימת עפ"י המבנה הקיים. בכל בניה חדשה, מבנים חדשים, או קומה שנייה במבנים קיימים, יישמר קו בניין של 3 מ'. 2. במבנים טוריים או דו משפחתיים יותר קו בנין אפס בין הדירות הצמודות.</p>
ה	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים * מתקני אשפה : בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המועצה האזורית. * מיכלי דלק וארובות : מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נזולי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית. * דודי שמש : בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4.1	מגורים א'
	<p>דודי השמש ישולבו במסתור.</p> <p>* מתקני חצר : יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו : מתקנים לחניות מרוכזות לאופניים וקלנועיות, מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים :</p> <p>- המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש, למעט מתקנים לחניית אופניים וקלנועיות.</p> <p>- המתקנים יהיו ללא גג למעט חניות לאופניים וקלנועיות.</p> <p>- תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה, ובכפוף לתקנות התכנון והבניה.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.3.1 :</p> <p>מיועד להקמת מבנים ו/ או שימוש במבנים קיימים לאוכלוסיה סיעודית.</p> <p>יותר להקים : חדרי מגורים, חדרי טיפול, מטבח וחדר אוכל, משרד, מחסן וכל הנדרש למתן שירות לקשישים הסיעודיים.</p> <p>זאת לקיבולת של עד 36 מיטות סיעודיות, עפ"י תקני משרד הבריאות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.3.2 :</p> <p>המבנים יבנו מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. לתאי השטח תוכן תכנית עקרונית ומנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ויצוינו בה : מיקום המבנים, פתרונות החניה עפ"י התקן, דרכי גישה, שבילים ומדרכות, התחברות לצירי דרכים ותשתיות, מתקני אשפה וגזם עפ"י הנחיות המועצה האזורית.</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות - מתן היתר בניה יותנה בהבטחת והסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.</p>
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.15.1 :</p> <p>יותר להקים ו/או להשתמש במבנים קיימים למתקנים הנדסיים כגון : מתקני ביוב, מתקני חשמל ותקשורת, ומתקני הנדסיים אחרים הדרושים לתפקוד הישוב.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.15.2 :</p> <p>המבנים ההנדסיים ייבנו מחומרים שיתאימו לסביבתם הפתוחה והבנויה. שביל/ דרך הגישה למתקנים תסומן בבקשה להיתר, וסביבת המתקן תגונן. במידה ויידרשו גידור ושילוט - הם יוצגו בבקשה להיתר.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.5.1:</p> <p>השטח מיועד לשימושים כגון משרדי קהילה ומוסדות: דת, תרבות, רווחה ושירותי בריאות, וצרכי קהילה כלליים. מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, שבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב.</p> <p>בתא שטח 258 יותרו עד 12 יחידות דיור זמניות בקומה א' של מבני הציבור, עליהן יחולו ההוראות כמפורט בס' 4.1.1:</p> <p>*. הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות/ נכסים בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ולמכירה.</p> <p>*. יח"ד זמניות יתכנו אך ורק במבנים קיימים.</p> <p>*. יח"ד זמניות מיועדות לאיכלוס על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (חברים או הורי חברים) ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.</p> <p>*. שטח יח"ד זמנית לא יעלה על 55 מ"ר.</p> <p>*. יח"ד זמניות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא ייחשבו כיח"ד קטנות/ זמניות והן יספרו במניין סך יח"ד בישוב.</p> <p>על מבנה לשימור בתא שטח 257, המסומן בתשריט ייעודי הקרקע, יחולו מגבלות מבנים לשימור המפורטות בס' 6.6.</p> <p>לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י כל דין.</p> <p>יותר שטח שלא יעלה על 100 מ"ר למסחר קמעונאי (עיקרי+שירות) - כחלק משירותי רווחה ושירותים אישיים.</p> <p>הועדה המקומית תהייה רשאית לנייד את זכויות המסחר ליעודי קרקע אחרים בתחום התוכנית.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p>	
<p>אדריכלות</p>	א
<p>ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.5.2:</p> <p>מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לכל תא שטח תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב, לאישורה של הועדה המקומית.</p> <p>בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאותו אזור, התוכנית תכלול תכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ביצוע בפועל של החניות הציבוריות.</p>	ב
<p>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</p>	4.5
<p>שימושים</p>	4.5.1

4.5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	<p>אזור המיועד להקמת ו/ או שימוש של מבנים קיימים לצורכי הציבור בתחום החינוך: פעוטונים, גני ילדים, בתי ילדים, בית ספר יסודי ולפעילות בתחום החינוך המשלים.</p> <p>מבני ציבור לחינוך עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>שטח המשמש לכלביה העתיד להפוך לבית ספר אזורי.</p> <p>בתא שטח מס' 729 (שלב ב' של בית הספר האזורי) קיימת כיום כלביה חינוכית. יותר להשתמש בשטח זה עבור הכלבייה עד לביצוע שלב ב' של בית הספר. יותר להעתיק את הכלבייה לתא שטח 512 (קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות) - כפי שאושר בתכנית ג/18453.</p>
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים.</p> <p>לכל מתחם של מוסדות ציבור לחינוך תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	תוכנית בינוי למתחם באישור הועדה המקומית.
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.9.1:</p> <p>שטח המיועד לגינון, חורשות וצירי מעבר להולכי רגל.</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים קיימים, מעבר תשתיות ומבנים ומתקנים הנדסיים קיימים.</p> <p>על מבנה לשימור בתא שטח 1061, המסומן בתשריט ייעודי הקרקע, יחולו מגבלות מבנים לשימור המפורטות בס' 6.6.</p> <p>בתאי השטח 219 ו-224, לא תותר העברת שבילים נוספים לאלו הקיימים.</p>
4.6.2	הוראות
4.7	שטח פרטי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.9.1:</p> <p>שטח המיועד לגינון, חורשות וצירי מעבר להולכי רגל.</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים קיימים, מעבר תשתיות ומבנים ומתקנים הנדסיים קיימים.</p>
4.7.2	הוראות
4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	<p>ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.10.1:</p> <p>אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון בהיקף שלא יעלה על 30 מ"ר וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.</p>
4.8.2	הוראות

4.8	ספורט ונופש
א	אדריכלות ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.10.2: המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב שתובא לאישור הועדה המקומית.
ב	איכות הסביבה שטח הספורט יתוחם ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.12.1 ו-4.12.2: השטח המיועד לדרכים, דרך קיימת - המאושרת ע"פ תכנית, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
4.9.2	הוראות
א	תשתיות מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית ועל פי נספח התנועה.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.12.1 ו-4.12.2: השטח המיועד לדרכים, דרך מוצעת - המוצעת בתכנית זו, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
4.10.2	הוראות
א	תשתיות מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית ועפ"י נספח התנועה.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.11.1 ו-4.11.2: שטח המיועד כתוואי גישה להולכי רגל ולרכב חירום. רוחב שביל לא יקטן מ-3 מ'. אסורה כל בניה

4.11	שביל
	או שימוש בתחום השביל פרט להכשרתו, הנחת תשתיות קוויות - הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
	על מבנה לשימור בתא שטח 307, המסומן בתשריט ייעודי הקרקע, יחולו מגבלות מבנים לשימור המפורטות בס' 6.6.
4.11.2	הוראות
4.12	חניון
4.12.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.13.1 ו-4.13.2: ישמש לחניית כלי רכב. תיאסר כל בניה, למעט קירוי, סככות צל, ברזיות, ריהוט גן ונטיעת עצים. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון.
4.12.2	הוראות
א	אדריכלות
	ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.13.2: ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבורית, עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי של מתן פתרון אחיד לכל מגרש חניה.
ב	תשתיות
	ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.13.2: מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.13	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.13.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.18.1: באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים המיועדים לצרכי הציבור, במשולב עם שטחים פתוחים. השימושים המותרים: בנייני מינהל, מוסדות - בריאות, דת, מבנים קהילתיים, חינוך ותרבות, ספרייה, מועדונים, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחניות, מתקני משחק וריהוט גן. לצורך מימוש וקיום השימושים יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י דין. תכסית הבינוי לא תעלה על 25% משטח יעוד זה. בשטחים הלא מבונים/ הפתוחים יפותחו מגרשי שעשועים ומשחקים, גינון, פינות ישיבה.
4.13.2	הוראות
א	אדריכלות
	ע"פ תכנית מאושרת ג/18453 סעיף 4.18.2: מבני הציבור ייבנו מחומרים באיכות גבוהה העמידים לטווח ארוך והמשמשים להקמת מבני ציבור.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים:

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.13
<p>1. הגשת תכנית בינוי מנחה לאישור הועדה המקומית שתכלול: חומרי גמר, הצבת המבנים, מיקום חניות ומתקנים, פיתוח סביבתי כולל: שבילים, רחבות, פתרונות ניקוז, התחברות לתשתיות, גינון, תכנון השטחים הפתוחים ע"י אדריכל/הנדסאי נוף.</p> <p>2. ביצוע בפועל של החניות הציבוריות.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.14
	שימושים
שימושים והוראות - בהתאם לתכנית המאושרת ג/18453.	4.14.1
	הוראות
	4.14.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מזערי	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת								
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות							
קדמי (4) 3	אחורי (4) 3	צידי-ימני (3) 3	צידי-שמאלי (3) 3	מעל הכניסה הקובעת (2) 3	(1) 12	427	60	200	40	160	275	ע"פ נספח מחייב בסוף התקנון	מגורים אי'	
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3	12	(5) 24	60	180	20	160	1800	1029, 1025	מגורים אי'	
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3	12	(6) 43	50	200	40	160	3400	1049, 1046, 1052	מגורים אי'	
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3	12	(7) 128	60	55	5	50	520	1047, 106, 1050, 1048	מגורים אי'	
3	3	3	3	2	9	(9) 12	40	(8) 5105	1020	4085	350	218, 110, 256 - 258, 377	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	9		20	25	3600	720	2880	729, 728	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
3	3	3	3	2	9		30		2200	440	1760	1000	739, 255	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
3	3	3	3	2	8.5	(10)	50.7	1400	400	1000	2760	100	דיור מיוחד	
3	3	3	3	2	9		20	(11) 4894	1224	3670	1000	741	ספורט ונופש	
3	3	3	3	2	9		25	2765	395	2370	500	578, 251	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	1	3			130		130	400	116, 108, 207, 117, 211, 210, 291, 217, 724, 723	שטח פרטי פתוח	
3	3	3	3	1	3			250		250	400	208, 114, 221, 219, 224, 223, 226, 225, 229, 227, 244, 240, 311, 248	שטח ציבורי פתוח	

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	319,314 1061,505	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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:

- א. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ב. גובה מבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה או הנמוכה מבניהם מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ג. קווי הבניין ישמרו ע"פ בניה קימת ערב אישור תכנית זו. כל בניה חדשה תעמוד בקווי הבניין המפורטים בטבלה.
- ד. זכויות הבניה לספורט ונופש המפורטות לעיל, כוללות גם את תא שטח 576 הכלול בתכנית ג/18453 וגם בתכנית זו תחת "יעוד על פי תכנית מאושרת".
- ה. זכויות הבניה לשצ"פ המפורטות לעיל, כוללות גם את תאי שטח 503,506-501,306,299-295,293,271,261,260,239-236,234,231,230 הכלולים בתכנית ג/18453 וגם בתכנית זו תחת "יעוד על פי תכנית מאושרת".
- ו. בתאי שטח של שצ"פים, הקטנים מ-400 מ"ר לא תותר כל בניה. השטח לבינוי ביעוד הקרקע שצ"פ, לא יעלה על 250 מ"ר בכלל השצ"פים בתכנית ג/18453 (למעט מקלטים, מתקנים הנדסיים).
- ז. בתאי שטח של שפ"פים, הקטנים מ-400 מ"ר לא תותר כל בניה. השטח לבינוי ביעוד הקרקע שפ"פ, לא יעלה על 130 מ"ר בכלל השטחים הפרטיים הפתוחים בתכנית ג/18453 (למעט מקלטים, מתקנים הנדסיים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתאי שטח שבהם מותרת יח"ד אחת בלבד ע"פ הנספח המחייב שבסוף התקנון - גובה בניה מקסימלי: 8.5 מ'.
- (2) בתאי שטח שבהם מותרת יח"ד אחת בלבד ע"פ הנספח המחייב שבסוף התקנון - מס' הקומות המקסימלי מעל הכניסה הקובעת: 2.
- (3) על פי הערה ג' לעיל.
- (4) על פי הערה ג' לעיל. בתא שטח 1121A ישמר מרחק של 6 מטרים לפחות בין מבני המגורים.
- (5) בת.ש. 1025 עד 12 יח"ד, בת.ש. 1029 עד 12 יח"ד.
- (6) בת.ש. 1046 עד 12 יח"ד, בת.ש. 1049 עד 6 יח"ד, בת.ש. 1052 עד 25 יח"ד.
- (7) בת.ש. 106 עד 53 יח"ד, בת.ש. 1047 עד 10 יח"ד, בת.ש. 1048 עד 20 יח"ד, בת.ש. 1050 עד 45 יח"ד.
- (8) במסגרת זכויות הבניה למבני ציבור, אפשרי שימוש למסחר של עד 100 מ"ר כמוזכר בסעיף 4.5 (חלוקה לעיקרי 80%, שירות 20%).
- (9) בתא שטח 258 יותרו עד 12 יח"ד בקומה א' של מבני הציבור.
- (10) עד 36 מיטות.
- (11) כפי שאושר בג/18453 ס' 4.10: במסגרת זכויות הבניה לספורט ונופש, אפשרי שימוש למסחר (מזנון) של עד 30 מ"ר (חלוקה לעיקרי 80%, שירות 20%).



6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב:

1. חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרות כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרה ע"י משרד הבריאות, המשרד להגייס, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
2. קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
3. חיבור שפכי הישוב למט"ש העומד בקריטריונים המקובלים היום ובאישור ועדת המשנה המחוזית למים וביוב.
4. השלמת עבודות תשתית במערכת הביוב הפנימית ביישוב, בהתאם לאמור בנספח המים והביוב לתכנית ג/18453.
5. מתן היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח חדשים, יותנה בהסדרת מערכת תשתיות הנדרשות לצורך הפעלתם, בהתאם לאמור בנספח המים והביוב ובתאום עם משרד הבריאות.
6. תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת ו/או תכנית איחוד וחלוקה מכוח תכנית המתאר הנ"ל, יהיה אישור נספח מים ביוב ע"י משרד הבריאות. הנספח המפורט כנ"ל יתבסס על העקרונות שבנספח הביוב לתכנית המתאר.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

מים:

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

אסורה בניה מעל קווי המים המסומנים בתשריט ברצועה שרוחבה 5 מ' מכל כיוון דופן הצינור. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, שטחים פתוחים, עבודות פיתוח וכו', בתחום רצועת קווי המים הקיימים, הינו תאום הנדסי ואישור חברת מקורות מרחב צפון.

תנאי למתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו - השלמת עבודות תשתית במערכת המים הפנימית ביישוב, בהתאם לאמור בנספח המים והביוב לתכנית ג/18453.

מתן היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח חדשים, יותנה בהסדרת מערכת תשתיות הנדרשת לצורך הפעלתם, בהתאם לאמור בנספח המים והביוב ובתאום עם משרד הבריאות.

תברואה:

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 עודפי עפר לאתר מוסדר.

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

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
 - ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
 - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו.
 6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.
 7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 9. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 10. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 11. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ה. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ז. 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

6.2	חשמל
	<p>לבצע לפי העניין.</p> <p>ח. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.3	סביבה ונוף
	<p>בהתאם לתכנית ג/18453, סעיף 6.24 "הוראות נופיות - פיתוח סביבתי":</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים פתוחים עם טיפול אינטנסיבי - שטחים ציבוריים ע"י מבני ציבור, גינות פרטיות בשכונות מגורים, מעברים ציבוריים, חניות, הכניסה לישוב, שטחים פתוחים באזור חדרי האירוח, באזור המסחרי ובשטח ספורט ונופש. גינות - הצמחיה תכלול: עצים, דשא, צמחי כיסוי ושיחים תוך שמירה על נוף פתוח. תותר הקמת מתקני משחק, ריהוט גן, פיסול סביבתי וכיו"ב. שטחים פתוחים עם טיפול אקסטנסיבי - שטחים המתחזקים ברמה מינימלית עליהם נמנים: שטחים פתוחים באזור השירות והמלאכה, סביב הישוב, באזור המשק והתעשייה, בית העלמין, חלק משטחי ספורט ונופש, שטחי חיץ. הגינות - הצמחיה תכלול שיחים וצמחי כיסוי לשם הצללה והסדרת מפגעים סביבתיים - ויזואליים. כבישים - לאורך הכבישים/ דרכים ינטעו עצי צל חסכוניים במים. הכניסה לישוב - אזור הכניסה יאופיין בעצים המאפיינים את אפיקים והאזור כדוגמת פיקוסים או דקלים (דקל התמר). חניות - החניות יהיו מוצלות ע"י עצים. במגרשי החניה ישולבו פינות למיכלי אשפה, מיחזור וגזם. מעברים ציבוריים - יהיו מלווים ע"י עצי צל, מדרכות תלוונה בשיחים שגובהם לא יעלה על 1 מ'. רוחב מדרכות יהיה עפ"י היקף המשתמשים וינוע בין 1 מ' ל- 3 מ'. גבולות השטחים הפרטיים - יוגדר ע"י צמחיה שיחית. תיאסר הקמת קירות. מחסנים, סככות אופניים, פילרים - יבנו בצמוד למבנים או במקומות מוצנעים. תכנון עתידי - בתוכנית הריסה/ הקמה, יש להתחשב בתשתיות הנופיות שסביב המבנה ולמזער את הנזקים ככל שניתן. שילוט - השילוט בישוב יהיה לפי אזורים מוגדרים ובאופן אחיד. צמחיה - תועדף צמחיה חסכונית במים והדורשת תחזוקה מעטה תאורת שבילים, דרכים - ייעשה שימוש בגופי תאורה חוסכי אנרגיה ללא רפלקטורים מזהמים. מיקום הפנסים וגובהם יתוכנן כך שלא יתחרו בצל העצים ולא יסנוורו את המגורים הסמוכים. שימור יצירות אומנות - יצירות האומנות המצויות ברחבי הקיבוץ יושארו במקומן או יועתקו בזהירות מירבית לאורך צירי התנועה באזור מבני הציבור או לאורך הציר ההיסטורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.4	עתיקות
	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח ל עבודה בתחום השטח 6.4.1 המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>6.4.2 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,</p>

עתיקות	6.4
<p>חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.4.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1987 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6.4.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית ו/ או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/ או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
חניה	6.5
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ו/ או במקבצי חניות המסומנים בנספח התחבורה והחניות בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
שימור	6.6
<p>ברשימת המבנים לשימור, נכללים מבנים בעלי ערך אדריכלי, היסטורי וחברתי. מבנים אלה ישולטו וסביבתם תשמר או תשוחזר. בין המבנים יעבור ציר שיתאים למבקרים ולסוירים מודרכים.</p> <p>על מבנים המסומנים בתשריט בסימון לשימור יחולו ההוראות:</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט מונה הדפסה 39 תכנון זמין</p> <p>להלן ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה ע"י הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. תוספת בניה לבניין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבניין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות התחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבניין הקיים בה וההתייחסות לחלקות השכנות.</p> <p>ה. במידה והקירות החיצוניים של הבניין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה מבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p> <p>ו. קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין הקיים.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>בהתאם לתכנית ג/18453, סעיף 6.20 "העשרת מי תהום ומניעת זיהום מים עיליים ומי תהום":</p> <p>* מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים 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'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם</p>	

ניהול מי נגר	6.7
<p>להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>* קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי מים יאפשרו שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים).</p> <p>* תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>* בתכנון הדרכים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>* תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום ובפיקוח מעת לעת ע"י מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות.</p> <p>* אין לבנות בניה משמרת מים בתחום אזור התעשייה וכן באזורים בעלי פוטנציאל זיהום באזור מבני המשק.</p> <p>* מערכת הניטור תוקם בהתאם לתכנית ניטור שתאושר ע"י רשות המים.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.8
<p>היתר לתוספת בניה, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראת תקן ישראלי ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>העצים המסומנים בתשריט הנספח הנופי כעצים לשימור הינם עצים בעלי ערך המיועדים לשימור ולפיקד יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
סקר סייסמי	6.11
<p>בהתאם לתכנית ג/18453, סעיף 6.23 "סיכונים סייסיים":</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסייסיים בתחום התוכנית ככל שיהיו.</p>	
פיקוד העורף	6.12
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
פיתוח סביבתי	6.13
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים,</p>	

<p>6.13 פיתוח סביבתי</p>	<p>מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p>6.14 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או: תא ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין בסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר בניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית, בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור המבנה לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר - תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.15 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.16 תשתיות</p> <p>בהתאם לתכנית ג/18453 סעיף 6.11 "תנאים לביצוע התכנית":</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, עפ"י התנאים: ייקבעו דרכי ביצוע של ביוב ו/ או קו ניקוז, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזת תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>במתחמים חדשים לא מבונים? תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לתשתיות ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>במתחמים מבונים ו/ או מבונים בחלקם, תתחייב תכנית עדכון והתאמת תשתיות שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p>	<p>6.17 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.</p> <p>על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
<p>6.18 היטל השבחה</p>	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.19 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	

6.20 הריסות ופינויים	
* מבנים שנבנו בתחום התכנית ללא היתר בניה כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית ו/או בנספחי הבינוי להריסה ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. * הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.	

6.21 בטחון ובטיחות	
* סביב שטח "המחנה", תישמר רצועה היקפית לצורך הקמת מרכיבי בטחון. מרכיבי הביטחון יכללו: 1. דרך היקפית וגדר. 2. תאורת בטחון היקפית. 3. כל דרישה של מערכת הביטחון ע"פ הצורך. * אפשר שהדרך תעבור ביעודי קרקע שאינם דרך כמו: חקלאות, שטח ציבורי פתוח, שטחי תעשייה ומשק ואף מחוץ לגבול התכנית, הכל בתיאום ובאישור מחלקת הביטחון של המועצה האזורית עמק הירדן ופיקוד העורף. * רוחב הדרך לא יקטן מ- 3 מ'. * תנאי לאכלוס יהיה ביצוע כלל המרכיבים בפועל וזאת ע"פ הנחיות פיקוד העורף. * מרכיבי הביטחון יבוצעו ע"פ מפרט פיקוד העורף. * הקמת הגדר תתבצע בתיאום עם ראש מדור מרכיבי בטחון בישובים-צפון, פיקוד העורף.	

6.22 הנחיות מיוחדות	
תכנית זו כפופה לנספחי התכנית המאושרת ג/18453 בשינויים המחויבים.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	ביצוע שלב א' של בית הספר האזורי.	ללא	
2	ביצוע שלב ב' של בית הספר האזורי.	* סיום שלב א' של בית הספר האזורי * ביטול או העתקה של מבני הכלבייה החינוכית הקיימת כפי שאושר בתכנית ג/18453.	

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התוכנית יהיה בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים

שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה, תוך השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה לעת מתן אישורה הסופי של התוכנית.

זמן משוער לביצוע התוכנית עשר שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



27.11.2018

תכנית מס' 214-0494609 : אפיקים – תכנון בי"ס אזורי ועדכון מגורים במחנה הוותיק

תחולה: נספח מחייב

מספר יחידות הדיור המקסימלי לשיוך, בכל תא שטח

סו"כ יח"ד	מספרי המגרשים (תאי השטח)	מספר יחידות הדיור המקסימלי במגרש (תא השטח)
28	32,1121B,1121F,1126A,1126B,1127A,1127B,1034A,1034B,1036B,1037B,1038A,1038B,1044,1051,1054,1214,1215,1216A,1216B,1216C,1217A 1217B,1221C,1221D,1221E,1234A,1234B	1
16	38,1121A,1036A,1037A,1042A,1042B,1743,1774	2
3	1033	3
16	1005,1035,1515,1221B	4
40	1001,1002,1006,1007,1009,1010,1011,1012	5
78	24,31,34,103,1004,1008,1013,1014,1022,1023,1501,1504,1507	6
7	33	7
48	30,1003A,1039,1040,1041,1045	8
27	29,1015,1031	9
60	104,1017,1018,1021,1032,1043	10
44	1020,1024,1027,1030	11
60	35,1016,1019,1026,1028	12
427		סו"כ

