

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית להחלפת שטחים בין שטח למגורים א, לשטח לנופש כפרי, לשטח ציבורי פתוח ולשטח חניון. התכנית מאפשרת חלוקה למגרשים באיזור מגורים א. בנוסף, התכנית מסדירה מערכת דרכים וחניות ושבילים בהתאם לחלוקה החדשה. התכנית קובעת הנחיות לבניה ולעיצוב אדריכלי ומגדירה שטח לארוח כפרי. התכנית מגדירה שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חניה וקובעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח. תואם תכניות ג/ 16580 ותכנית ג/גל/מק/182.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית השיטה - הצרחת שטחים

מספר התכנית 204-0452870

1.2 שטח התכנית 54.195 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (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

241097 קואורדינאטה X

717456 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ בית השיטה, בחלקו הדרום - מערבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : בית השטה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית השטה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
15		חלק	מוסדר	23185
69, 71, 75		חלק	מוסדר	23186

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/2010	2755	6080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16580 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16580
20/12/2012	1643	6516	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 182 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ גל/ מק/ 182



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	11/12/2017	מועתז כילאני	11/12/2017	1	1: 500	מחייב	תנועה
לא		17/08/2017	ערן מבל	17/08/2017		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 בית השיטה (קבוצת החוגים)	בית השיטה	(1)		04-6536501		mk@bethashita.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית השיטה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ בית השיטה (קבוצת החוגים)	בית השיטה	(1)		04-6536501		mk@bethashita.com

(1) כתובת: בית השיטה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	בית השיטה	(1)		03-9533333		a- tzafon@land.gov.il

(1) כתובת: רח' חרמון 2 נצרת עילית.

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 אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebela rch.co.il
	יועץ תחבורה	מועתז כילאני	3561039		יפיע	(1)		04-6468243	04-6468243	
	מודד	משה מרין	640		רמת ישי	(2)		04-9835292	04-9931277	

(1) כתובת: כפר יפיע ת.ד. 304.

(2) כתובת: ת.ד. 792 רמת ישי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

1. איחוד וחלוקה ע"י הצרחת שטחים בין יעודי הקרקע: מגורים, אירוח כפרי, חניון ושצ"פ, עפ"י סעיף 62 (א) 1.
2. שינוי בגודל מגרש מינימלי.
3. איחוד וחלוקה של מתחם, חלוקה ל- 33 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין יעודי קרקע: מגורים, ארוח כפרי, חניון ושצפ עפ"י סעיף 62 א (א) 1.
2. שינוי בגודל מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62 א (א) 7.
2. איחוד וחלוקת מגרשים ל- 33 יח"ד.
3. הסדרת חניות ומערכת שבילים בהתאם לחלוקה החדשה.
4. קביעת הנחיות לבניה ולעיצוב אדריכלי.
5. קביעת זכויות בניה ומגבלות בניה.
6. קביעת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אירוח כפרי	581, 580
דרך מאושרת	600
דרך משולבת	910
חניון	804 - 800
מגורים א'	216, 32 - 1

יעוד	תאי שטח
שביל	901,900
שטח ציבורי פתוח	408 - 405,403 - 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	600
דרך / מסילה לביטול	חניון	803
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	12
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	403
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	600
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	10 - 8,6
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	408
להריסה	דרך מאושרת	600
להריסה	דרך משולבת	910
להריסה	חניון	801
להריסה	מגורים א'	32,31,21,18,17
להריסה	שטח ציבורי פתוח	405,402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ארוח כפרי	20,200	37.26
דרך מאושרת	10,320	19.04
דרך משולבת	1,200	2.21
חניון	2,550	4.70
מגורים א	14,670	27.06
שביל	220	0.41
שטח ציבורי פתוח	5,050	9.32
סה"כ	54,210	100

מצב מוצע

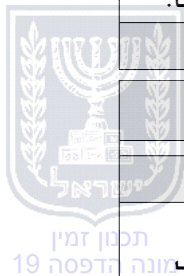
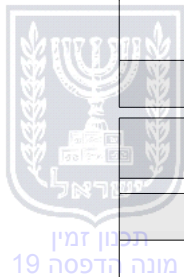
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	20,201.5	37.28
דרך מאושרת	10,236.6	18.89
דרך משולבת	1,195.25	2.21
חניון	2,628.09	4.85
מגורים א'	14,685.45	27.10
שביל	216.92	0.40
שטח ציבורי פתוח	5,031.92	9.28
סה"כ	54,195.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>עפ"י תוכנית בתוקף ג/16580 ו- ג/גל/מק / 182:</p> <p>מיועד לבתי מגורים לחברי הקיבוץ, תושבים ובנים במבנים הקיימים בפועל באזור המגורים ובמגרשים פנויים. מגרש מיועד ליח"ד אחת.</p> <p>באזור המגורים ניתן להקים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לדיירי הבית בלבד. (כאלה שאינם מהווים הפרעה לשכנים) כחלק מהשימושים העיקריים במבנה. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר. במקרה זה יש להקצות מקום חניה נוסף בתחום מגרש, או בסמוך לו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגובה המירבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית בנמוכה מביניהן ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p> <p>בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%).</p> <p>לגג רעפים יש שפות אופקיות ושפות משופעות. השפות האופקיות של גג הרעפים יהיו לפחות 50% מהיקף הגג.</p> <p>גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר קטעי גגות רעפים. בגגות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון - 7.0 מ' (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית).</p> <p>הנחיות אלו אינן מכסות מבנים קיימים החורגים מהגבהים המותרים, בעת אישור התכנית. 2 קומות בלבד.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר משתי קומות מעל פני קרקע טיבעית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>2. הגובה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו.</p> <p>3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים בנסיגה של 1 מ' מקו הביניין הצידי (ע"מ לאפשר לרשויות העברת קווי תשתית/טיפול בתשתיות קיימות אשר עוברות בגבולות המגרשים) תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים, חזית החניה תבנה בנסיגה של 1 מ' מקו הרחוב.</p> <p>4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית, שטח זה הינו חלק משטחי השירות. גובהו לא יעלה על 2.20 מטר.</p> <p>5. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדרות - לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים, ישמר מעבר חפשי ממגרש למגרש לצורך גישה</p>

4.1	מגורים א'
	<p>למקלטים. תותר הפרדה חלקית ולא רציפה באמצעות גדר חיה בגובה מירבי 1.2 מ'. ה עיצוב פיתוח ובינוי 1. מחסנים - תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד. בתחום קווי הבניין בתנאים הבאים: א. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המירבי של המחסן יהיה 6 מ"ר. שטח המחסן הינו חלק משטחי השירות. ב. המחסן יוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה. ג. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. 2. עלית גג - תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'. שטחי עליות הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר. 3. תוספות בניה - תוספות בניה: תוספת בניה למבנים קיימים תותר במדה והיא תואמת לזכויות הבניה המוזכרות לעיל. תוספת בניה למבנים קיימים: במבנים הקיימים בעת אישור תכנית זו, כל תוספת לקומת הקרקע, תיבנה על פי קווי הבניין שנקבעו בתכנית. בקומה שניה, תתאפשר הרחבה בקומה שניה ע"ג במבנה הקיים גם במקומות בו הוא חורג מקווי הבניין.</p>
ו	<p>קווי בנין קו בניין קדמי: מתייחס לצלעה המגרש אשר קרובה לציר הדרך המאפשרת גישה ראשית למגרש. קו בניין אחורי: מתייחס לצלע המגרש אשר מול הצלע הקידמית. קווי בניין צדדיים: שאר צלעות המגרש. במקרים של מגרשים פינתיים (אשר בהם שתי צלעות סמוכות נשענות על דרכים) יוגדרו שתי הצלעות הנ"ל כקדמיות ושתי הצלעות הנותרות - כצידיות. במקרים שבהם יותר מ- 4 צלעות במגרש, או כאשר אין אבחנה ברורה לגבי הצלע הקדמית-תתאפשר גמישות בהגדרת קווי הבניין והם יקבעו באופן ספציפי ע"י הרשות המקומית. הרחבת יח"ד במבנה דו משפחתי בקיר המשותף בקומת הקרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 - לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.</p>
4.2	אירוח כפרי
4.2.1	<p>שימושים עפ"י תוכנית בתוקף ג/16580 ו- ג/ גל/ מק / 182: נועד למתקני ארוח ותיירות הכוללים אכסון תיירותי במתכונת כפר נופש. על פי הנחיות ותקנים פיזיים לתכנון הנקבעים מעת לעת ע"י משרד התיירות. מספר יחידות הארוח באזור יהיה עד 75 יחידות ארוח.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>חניה פתרונות חניה על פי תקן בתחום המגרש או חניונים ציבוריים.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי למתן היתר בניה להקמת כפר נופש יותנה באישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.</p>





4.2	אירוח כפרי
	<p>2. תנאי למתן היתר בניה - תכנית פיתוח בקנ"מ 250:1. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</p> <p>3. תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או ייעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>4. כל החומרים יהיו מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>עפ"י תוכנית בתוקף ג/16580-ו- ג/גל/מק/182:</p> <p>נועד לגינון, חורשות, מתקני משחק, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, מתקני סניקה לביוב, תחנות טרנספורמציה, ומתקנים לאצירת אשפה.</p> <p>השטח יהיה בר הפקעה ובמקרה זה ירשם על שם הרשות המקומית עפ"י הנחיות חוק התכנון והבניה.</p> <p>לא תותר חניה בשטחים אלו.</p> <p>בתא שטח 408 - תינתן אפשרות לגישת הולכי רגל- למגרשים 6-10 הסמוכים לדרך מס' 1.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>עפ"י תוכנית בתוקף ג/16580-ו- ג/גל/מק/182:</p> <p>שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות. ניתן להעביר קווי תשתיות וניקוז מי גשם.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	<p>עפ"י תוכנית בתוקף ג/16580-ו- ג/גל/מק/182:</p> <p>דרך ציבורית המקשרת בין איזורי מגורים לדרכים הראשיות. השטח מיועד לתנועה מוטורית, תנועת הולכי רגל, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות. ניתן להעביר קווי תשתיות וניקוז מי גשם.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	<p>ע"פ תכנית בתוקף ג/16850-ו- ג/גל/מק/182:</p> <p>ישמש כדרך להולכי רגל בלבד ולמעבר תשתיות. לא תותר תנועה מוטורית בשבילי הולכי הרגל למעט רכב חירום ותחזוקה.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>שבילי הולכי רגל ישמשו למעבר הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות בלבד. לא תותר תנועה של כלי רכב בשבילי הולכי הרגל למעט רכב חירום ו / או רכבי שירות. במקביל לשביל תשמר רצועה</p>

4.6	שביל
	ברוחב 1.0 מ' לכל כוון למעבר תשתיות.
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	עפ"י תוכנית בתוקף ג/16580 ו- ג/גל/מק / 182 : שטח המיועד לחניה לרכבים פרטיים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.
4.7.2	הוראות



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							
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי					
קדמי	5	5	3 (3)	2	8.5	1	35	50	(2) 220	(1) 40	(1) 180	420	216, 32 - 1	מגורים אי' אירוח כפרי

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:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

מבני מגורים הקיימים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה תותר בקוי בניין החדשים בלבד.

הרחבת יח"ד במבנה דו משפחתי בקיר המשותף בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 ? לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך במ"ר מתייחס ליח"ד אחת..

(2) או הקטן מביניהם.

הערך במ"ר מתייחס ליח"ד אחת..

(3) או 0..

(4) או 0..

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	<p>תואם תכנית מאושרת ג/ 16580 ו- ג/ גל/ מק/ 182 :</p> <p>א. חומרי גמר : גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.</p> <p>ג. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.</p> <p>ד. שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה. גודלו המירבי של השלט לא יעלה על 40/80 ס"מ. השילוט ישולב בקיר המבנה בלבד.</p> <p>ה. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין.</p> <p>בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.</p> <p>הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>ו. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקם במלואו במגרש הגבוה מבין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.</p>
6.2	עתיקות	<p>השטח שבנדון הינו אתר עתיקות המוכרז כדן 3342/0 "שטה" י"פ 1091 עמ' 1414 מיום : 18/05/1964 : 3362/0 "בית השיטה" י"פ : 1091 עמ' 1414 מיום 18/05/1964 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח, 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח : חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה / חפירת צלה מדגמית : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>
6.3	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים או במגרשי חניה משותפים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4	איכות הסביבה	<p>1. איכות אויר - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה היו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.</p> <p>2. שימור עצים בוגרים - תאסר כריתת עצים בוגרים קיימים לצורכי בניה. במידה וישנם עצים בוגרים בתחום מרווחי הבניין יועתקו העצים אל מחוץ לשטח הבניה או תבוצע נטיעה של עץ</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>בוגר חליפי.</p> <p>הליך העתקת העצים יתואם עם פקיד היערות בתיאום עם הקק"ל, לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה ("פקודת היערות").</p> <p>העצים יועתקו במלואם לאחר סימונם בשטח ע"י מודד מוסמך ולאחר הכנה שתבוצע ע"י גנן מוסמך לפי מפרט מיוחד "להעתקת עצים, כריתה ושימור" אשר יוכן ע"י אדריכל נוף או אגרונום. תוכנית ובה סימון מיקומם החדש של העצים המועתקים תוכן ע"י אדריכל נוף.</p> <p>עצים מעבר לגבול מגרש הינם עצים לשימור. יש להקפיד על מרחק של מינימום 4 מ' מגזע העץ בעת התוויית גידור האתר ובמהלך עבודות החישוף ועבודות העפר בשטח.</p> <p>3. הידרנטים כיבוי אש בכל שטחי השכונה, בפיתוח הציבורי, תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש על פי הוראות ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. אשפה - סידורי סילוק האשפה הביתית, מיחזור וגזם 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 היזם לפינוי פסולת הבניה פינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>במידת האפשר ישולבו מיכלי האשפה במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש. במידה וימוקמו בסמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר וסגירתה תהיה ע"י דלת פח לפי הנחיות אדריכל הנוף.</p> <p>בכל מקרה, מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.</p>	
חשמל	6.5
<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>בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. יקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מרחקים מהתיל הקיצוני/ציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו - 2.25 מ'.</p> <p>ב. קו החשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהתיל הקיצוני 1.50 מ', מציר הקו 1.75 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו - 6.50 מ'</p>	



<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
	<p>בשטח פתוח - מציר הקו 8.50 מ' . ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי - מהתייל הקיצוני - 9.50 מ' , מציר הקו 13 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - מציר הקו - 20 מ' ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.00 מ' 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 מקווי חשמל תת-קרקעיים לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.6</p>	<p>תקשורת</p>
	<p>מערכת התקשורת בתחום הישוב תהיה תת - קרקעית.</p>
<p>6.7</p>	<p>איחוד וחלוקה</p>
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>
<p>6.8</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
	<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
<p>6.9</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה. הפסולת, לכל סוגיה, תועבר לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית.</p>
<p>6.10</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.11</p>	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.12 תנאים למתן היתרי בניה	
באזורי הבניה החדשה יהיה אישור תכנית בינוי מפורטת בועדה, לכל התשתיות: דרכים, מים, ניקוז, חשמל, ביובו וכו'	

6.13 תשתיות	
<p>1. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מחלקת המים של הרשות המקומית ו/או מהנדס המועצה.</p> <p>2. ניקוז - יש לדאוג להחדרת מי נגר עילי ופתרון הניקוז יהיה בכל מגרש בתחומו.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, תיאום וקבלת אישור של מח' הניקוז של הרשות ו/או מהנדס המועצה.</p> <p>3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתיאום מחלקת הביוב של הרשות המקומית ו/או מהנדס המועצה.</p>	

6.14 מבנים קיימים	
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p>	

6.15 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.16 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. בהפקעה בקרקע של ממ"י "שטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק יועברו לידי הרשות המקומית בכפוף להנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

6.17 הריסות ופינויים סימון בתשריט: להריסה	
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו כפופה לשלבויות שנקבעה בתכנית ג/16580.	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19