

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0451955

שכונת הגורן - קבוץ משמר העמק

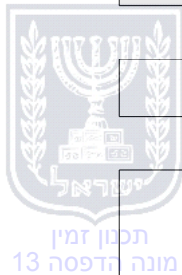
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת פיתוח שכונת מגורים רציפה ואיכותית באתר הסמוך ללב הקיבוץ ובשיפועים נוחים. פיתוח זה מתבצע באמצעות ארגון מחדש של יעודי הקרקע ע"י מנגנון של חילופי שטחים והתאמתם לשימושים סמוכים, ללא שינוי בהיקפי השטחים המאושרים בתכנית המתאר של הקבוץ ג/17937 ובהתאם לעקרונותיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת הגורן - קבוץ משמר העמק

שם התכנית

ומספר התכנית

254-0451955

מספר התכנית

71.885 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

213900 קואורדינאטה X

723900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בצפון מזרח משמר העמק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: משמר העמק

נפה יזרעאל

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
11428	מוסדר	חלק		11
11434	מוסדר	חלק		4
11438	מוסדר	חלק		3-7, 11, 13-14

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/2012	6385	6471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17937 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17937

הערה לטבלה:

מק/יז/02/5548 - שינוי- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/יז/02/5548 ממשיכות לחול- תכנית זו מוסיפה הנחיות מיוחדות, י.פ. 6565, פרסום תוקף ברשומות 19/03/13



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס ענבר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר הסטורי ותכנית דיגום	20/06/2017	הילה אורן	15/06/2017	16	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	הוראות לנספחי מים וביוב	12/12/2016	איגור אפל	07/12/2016	6	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב	12/12/2016	איגור אפל	07/12/2016	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב לתכנית מתאר ג/17937	12/12/2016	איגור אפל	07/12/2016	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	12/12/2016	איגור אפל	07/12/2016	1	1: 1000	מנחה	מים
לא		25/10/2016	שירלי סטרוגו	20/09/2016	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא		25/10/2016	שירלי סטרוגו	20/09/2016	21	1: 1	מנחה	ניקוז
לא		25/10/2016	שירלי סטרוגו	21/09/2016	1	1: 10000	מנחה	ניקוז
לא	חתכים	19/12/2016	גיל הר-גיל	18/12/2016	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף ובינוי עקרוני	29/05/2017	גיל הר-גיל	29/05/2017	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	26/07/2017	גיל הר-גיל	25/07/2017	1	1: 500	מחייב	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	29/05/2017	משה מרין	13/02/2017	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחתכים טיפוסיים	03/07/2017	רגב טורס	29/05/2017	1	1: 750	מנחה	תנועה
לא		12/12/2016	איריס ענבר	12/12/2016	1	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 משמר העמק	משמר העמק	משמר העמק		04-9898995	04-9896018	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ משמר העמק	משמר העמק	משמר העמק		04-9898995	04-9896018	

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	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558839	tzafontichnun@land.gov.il
חוכר				קיבוץ משמר העמק	משמר העמק	משמר העמק		04-9898995	04-9896018	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	איריס ענבר	31132	ענבר שמיר אדריכלות בע"מ	משמר העמק	משמר העמק		04-9896017	04-9898920	Inbararc- iris@mh.org. il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדם הנדסה אזרחית	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566	04-8577567	regev@tedem .co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גיל הר-גיל	35779	גרינשטיין הר- גיל	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	gil@landscap e.org.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	איגור אפל	104535	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	יקנעם) מושבה)		04-9893078	04-9893502	IgorE@palge y-maim.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	שירלי סטרוגו	11283746	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	יקנעם) מושבה)		04-9893078	04-9893502	shirleys@p- ma.co.il
מודד	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון שירותי הנדסה בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@01 7.net.il
מדעי הסביבה	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	(1)	3	03-7503636	03-7503660	hila@ethos- group.co.il

(1) כתובת: א.ת. סגולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 שכונת מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה של מגרשים - סעיף 62א (א) 1
- הרחבת דרכי גישה ופריסתם מחדש - סעיף 62א (א) 2
- שינוי קווי בניין - סעיף 62א (א) 4
- הגדלת גובה בניינים - סעיף 62א (א) 4
- שינוי הוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכלי - סעיף 62א (א) 5
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים - סעיף 62א (א) 6
- קביעת גודל מגרש מינימלי - סעיף 62א (א) 7
- ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151 - סעיף 62א (א) 9
- תוספת שטח למגורים 175 מ"ר - סעיף 62א (א) 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10 - 12, 14, 15
דרך מוצעת	16 - 23
מבני משק	35 - 38
מגורים	30
שביל	25
שטח פרטי פתוח	1 - 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	14
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	36
דרך / מסילה לביטול	מגורים	30
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	3
הנחיות מיוחדות	מבני משק	35

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	3
מבנה להריסה	דרך מוצעת	22
מבנה להריסה	מגורים	30
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15,451	21.49
מבני משק	12,935	17.99
מגורים	23,325	32.45
פרטי פתוח	15,918	22.14
קרקע חקלאית	3,436	4.78
שביל	820	1.14
סה"כ	71,885	100

מצב מוצע

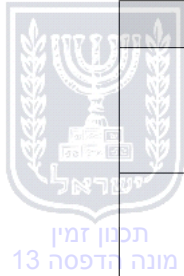
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,300.52	15.72
דרך מוצעת	8,030.7	11.17
מבני משק	12,815.3	17.83
מגורים	23,303.25	32.42
שביל	820.49	1.14
שטח פרטי פתוח	15,614.49	21.72
סה"כ	71,884.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בכפוף לתכנית ג/17937.</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים.</p> <p>ג. דרכים וחניות, שטחי גינון ומעבר תשתיות, חדרי חשמל, טרנספורמציה ותקשורת.</p> <p>ד. מקלטים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפי הנחיות תכנית בינוי ופיתוח לביצוע אשר תוכן לשכונה.</p> <p>ב</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>ניתן יהיה להגדיל את שטח הבנייה של יח"ד המוגגשות לאנשים בעלי מוגבלויות עד 230 מ"ר, וזאת על חשבון 175 מ"ר שהוספו מכוח תוכנית זו בתא שטח מס' 30.</p> <p>ג</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מרכיבי תשתית כגון מזגנים, צנרת מים וחשמל, דודי שמש וכו' יוסתרו ע"י מרכיבים הקשורים במבנה.</p> <p>ד</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לא יותרו פעילויות, תחביבים ותעסוקות שאינם עומדים בתקן רעש וזיהום אויר עפ"י המשרד להגנת הסביבה לאיזורי מגורים.</p>
4.2	<p>מבני משק</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בכפוף לתכנית ג/17937.</p> <p>א. מבנים מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים, סככות, מתבנים, מחסנים, בית אריזה, משתלה, בית מלאכה לטיפול בכלים חקלאיים.</p> <p>ג. דרכים, חניות, פיתוח שטח תפעולי וגנני, מעבר תשתיות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>יש לעמוד בכל ההנחיות וההוראות המפורטות בסעיף 6.11.</p> <p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר הקמת מבנה לגידול בעלי חיים במרחק קטן מ-50 מ' ממבנה מגורים. הוראה זו אינה תקפה כלפי מבנים שהוקמו טרם מועד אישור תכנית זו.</p> <p>ג</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תכנון המבנים והמתקנים יעוצב בהקפדה על מופע אסתטי וצנוע תוך שימוש בחומרים תיקניים.</p> <p>ד</p> <p>הנחיות מיוחדות</p>

4.2	מבני משק
	בתא שטח 35 - יש לתאם את הפיתוח עם מובל ניקוז - יובל נחל יזהר.
ה	ניקוז בכל מקום בו נמצא תוואי ערוץ הניקוז או תחום השפעתו, יש להתאים את התכנון להוראות נספח הניקוז.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	בכפוף לתכנית ג/17937. א. שטח פתוח, טבעי או מגונן, מדשאות, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים. ב. מעבר תשתיות, שטחי גינון ג. מתקנים הנדסיים לשירות הקהילה כגון: תחנת טרנספורמציה, שילוט, סככה לאוטובוס, ואמצעי מיגון עפ"י הנחיות המוסדות המוסמכים לכך.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח מעבר תשתיות ייעשה עפ"י תקני המשרד לאיכו"ס בכל הקשור למרחקים ממבנים.
ב	קווי בנין קווי תשתיות ומתקנים הנדסיים יעמדו בתקני המשרד לאיכו"ס בכל הקשור למרחקים ממבנים.
ג	תכנון הנדסי יעמדו בתקני המשרד לאיכו"ס בכל הקשור למרחקים ממבנים.
ד	ניקוז בכל מקום שבו נמצא תוואי ערוץ הניקוז או תחום השפעתו, יש להתאים את התכנון להוראות נספח הניקוז. תתאפשר גישה תפעולית לתחזוקת ערוץ הניקוז.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	בכפוף לתכנית ג/17937. מיועד למעבר כלי רכב, למעבר הולכי רגל, לחניה, לגינון ציבורי, למעבר תשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, סככות צל ושילוט הכוונה.
4.4.2	הוראות
א	ניקוז בכל מקום שבו נמצא תוואי ערוץ הניקוז, יש להתאים את התכנון להוראות נספח הניקוז.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה א. תכנון ופיתוח טעון קבלת היתר בניה ב. תכנון ופיתוח יעמוד בתקני תנועה וחניה התקפים באותה עת.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	בכפוף לתכנית ג/17937.

4.5	דרך מוצעת
	מיועד למעבר כלי רכב, למעבר הולכי רגל, לחניה, לגינון ציבורי, למעבר תשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, סככות צל ושילוט הכוונה.
4.5.2	הוראות
א	ניקוז בכל מקום שבו נמצא תוואי ערוץ הניקוז, יש להתאים את התכנון להוראות נספח הניקוז.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה א. תכנון ופיתוח טעון קבלת היתר בניה ב. תכנון ופיתוח יעמוד בתקני תנועה וחניה התקפים באותה עת.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	בכפוף לתכנית ג/17937. מיועד למעבר הולכי רגל, אופניים וכלי רכב חשמליים, לחניה, לגינון ציבורי, למעבר תשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, סככות צל ושילוט הכוונה.
4.6.2	הוראות
א	ניקוז בכל מקום שבו נמצא תוואי ערוץ הניקוז, יש להתאים את התכנון להוראות נספח הניקוז. השביל יאפשר בין היתר גישה תפעולית לערוץ הניקוז ותחזוקתו.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תכנון ופיתוח טעון קבלת היתר בניה



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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
												סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	
5	4	3	3		2	10		55	55		5%	50%	80	38 - 35	מבני משק
3	3	3	3	1	2	8.5 (2)		44	55	200 (1)	50 (1)	150 (1)	330	30	מגורים
5	5	3	3		1	4		5	5			5%	140	4 - 1	שטח פרטי פתוח

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:

- הגובה יקבע ממפלס הכניסה המתוכננת.
- ניתן יהיה להגדיל את שטח יח"ד המונגשות עד ל- 230 מ"ר על חשבון 175 מ"ר שהוספו לתא שטח מס' 30.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- פרוט שטחים לכל יח"ד.
- 8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	
<p>1. כתנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והשבילים בתכנית להבטחת מעבר גישה לכל יחידת דיור, אם בדרך אספלט, שביל בטון או בדרך אחרת. 2. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בהכנת תכנית בינוי פיתוח וניקוז לכל מתחם באישור הוועדה המקומית. 3. באזור שייעודו מבני משק - יותנה היתר בניה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. 4. תנאי להיתר לפיתוח תשתיות יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, במידת הצורך פינוי הקרקע המזוהמת וקבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה וראויה לפיתוח. 5. הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה. 6. בקשה להיתר תכלול את נתונים ומידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים ע"י יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם, ובהתאם להוראות הכלליות: פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המגרש, שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מי שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון, חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון. 7. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים: א. ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. ב. שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן, בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל. ג. פסולת מוצקה: כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים. תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל. ד. פסולת רעילה: איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה. 8. לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.</p>		
<p>6.2</p>	<p>היטל השבחה</p>	
<p>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.</p>		
<p>6.3</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>		
<p>6.4</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	
<p>חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143 לחוק, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p>		



<p>6.5 חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי לפיתוח- הקצאת מקומות חנייה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה.</p>	
<p>6.6 עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>בכפוף לתכנית ג/17937. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם ספק החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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 ספק החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים לשטח פרטי פתוח. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מבני משק בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון -----בתאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם ספק החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין ספק החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מספק החשמל. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לספק החשמל הזדמנות לחוות דעה על</p>	



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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 style="text-align: right;">תשתיות</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. ניקוז : א. תנאי לקבלת היתר פיתוח הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית. ב. במעלה הכביש ההיקפי לקיבוץ, במקום המסומן בתשריט נספח הניקוז כשטח וויסות בתוואי נחל יזהר, יש לשמר שטח פתוח/ חקלאי. ג. יש לשמר בלט של 0.5 מ' לפחות מעל מפלס מים של 1% הסתברות בכבישים ובדרכים המלווים את נחל יזהר. מפלס הבתים יהיה 0.5 מ' מעל הדרכים והכבישים. ד. מעבירי מים בקוטר הקטן מ-1.5 מ' יוחלפו לקוטר 1.8 מ'. ה. נקודות התורפה- הבעיות הצפויות הינן רטיבות בבתים אשר ייבנו צמודי קרקע ואף מתחת לפני קרקע טבעיים בחלק החפור של צלע ההר. יש לשקול שימוש במערכות ניקוז תת קרקעיות צמודות למבנה כנגד בעיה זו. או לפחות להקפיד על תיעול היקפי שיזרים את הנגר מגב הבתים לנחל הראשי. 3. ביוב : א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ב. שפכי מבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית קיימת. עם פיתוח השטח יותאם חלק ממכוני השאיבה לכמויות הנדרשות. ג. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ד. בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח מתקני יצור ככל שיוקמו, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים. ה. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום. ו. כל עבודות הביוב בישוב יבוצעו בהתאם לאמור בנספח הביוב המצורף לתכנית זו או בהתאם לתכנית ביוב מאושרת כחוק. ז. בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי התשתיות המשותפים יועברו בתוך התוואי של דרכים, שבילים ומדרכות. כל קווי התשתיות יהיו תת-קרקעיים ויועברו באופן שלא יהוו מטריד בטיחותי או עיצובי. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים וייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.</p>	
<p style="text-align: right;">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות</p>	



<p>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.9</p>
<p>התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.10 פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.11 שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.12 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.12</p>
<p>הנחיות איכות הסביבה באזור מבני משק:</p> <p>מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העוללות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>1. מבני משק כוללים את השימושים הבאים:</p> <p>א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ואחסון תוצרת.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.</p> <p>ד. מבנים לשירותים - מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרד וכו'.</p> <p>ה. מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים - טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.</p> <p>1. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם לצוין בסעיף 1.1 שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:</p> <p>א. כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.</p> <p>ב. למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.</p> <p>ג. פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.</p> <p>ד. פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.</p> <p>ה. מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.</p> <p>שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.</p> <p>ז. איכות אויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.</p>	



<p>6.12 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.12</p>
<p>ח. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה. ט. אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.</p>	
<p>6.13 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p>6.13</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית. ב. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים: 1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p>6.14 מבנים קיימים</p>	<p>6.14</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות: 1. 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 הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו. 2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראת תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. 3. מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לדרישות ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.</p>	
<p>6.15 הריסות ופינויים</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ גדר. היתר הבניה יינתן רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של המבנים / גדרות המסומנים להריסה.</p>	
<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>כתנאי להיתר בניה יש להכין נספח הבוחן מאזן חומרי חפירה ומילוי וזאת בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא.</p>	
<p>6.17 פסולת בניין</p>	<p>6.17</p>
<p>סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	



6.17 פסולת בניין	
לא יינתן היתר פיתוח אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי עודפי העפר לאתר מוסדר ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה לפי הפניית הוועדה המקומית. המבקש ימנע דרדור עודפי חפירה אל מחוץ לגבולות המגרש בעת ביצוע העבודה נשוא ההיתר, אלא אם תורה הוועדה המקומית אחרת.	

6.18 שמירה על עצים בוגרים	
<p>בהיתר הבניה בהתאם לסימון עצים בוגרים בנספח נופי יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או להיתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

