

דברי הסבר לתכנית

מלכישוע הינו ישוב קיים על פסגת הר מלכישוע, בנקודה הגבוהה ביותר בהרי הגלבוע, 536 מ', בתחום שיפוט המועצה האזורית עמק המעיינות. הישוב ממוקם בצמוד לגדר ההפרדה והוא הדרומי מבין שלושת יישובי רום הגלבוע: מעלה גלבוע, מירב ומלכישוע.

מטרת התכנית הינה הרחבת הישוב מחוץ לתחומי מוסד מלכישוע הקיים במקום, לרבות התאמת תכנית המוסד לצרכים עדכניים.

הרחבת המגורים עומדת בהוראות תמ"א/35 ותמ"מ/9/2 המתירות סף מרבי של עד 350 יח"ד בישוב.

התכנית מותאמת תכנונית למצב בו מתפנה המתקן הצבאי הקיים בשטח.

התכנית הוכנה בהמשך לתכנית שלד ליישובי רום הגלבוע, אשר הוכנה בהיגוי בין משרדי, בהשתתפות נציגי משרדי ממשלה, גופי סמך וגופים "ירוקים" והושלמה ב-2015. תכנית השלד הגדירה שטחים מתאימים לשימושי קרקע במרחב מוטח ערכי טבע, נוף וחקלאות, וקבעה תחומים מועדפים לפיתוח היישובים, לרבות מלכישוע.

התכנית קובעת את גבולות הישוב בשטח קטן יותר מהתחום הקבוע לישוב בתמ"מ/9/2, ומדייקת את גבולות תחום הישוב כפי שהם מופיעים בתמ"מ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מלכישוע- תכנון מפורט

ומספר התכנית

202-0404715

מספר התכנית

340,824 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	עמק המעינות
	קואורדינאטה X	239358
	קואורדינאטה Y	704883
1.5.2 תיאור מקום	הישוב מלכישוע.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: מלכישוע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מלכישוע			

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20884	מוסדר	חלק	1, 3, 5, 12-14	49
20885	מוסדר	חלק	2, 6-8, 11, 17-18	

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 40



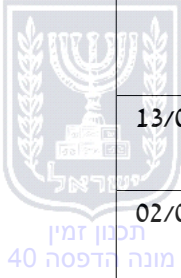
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/2003	1834	5166	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המאושרת.	שינוי	ג/ 12505
02/07/1995	3816	4316	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המאושרת.	שינוי	ג/ 7465
27/12/1990		3828	תכנית זו גוברת על משצ/57 בתחום בו היא חלה.	החלפה	משצ/ 57
11/04/2016	5198	7247	תכנית זו מהווה שינוי להוראות התכנית המאושרת.	שינוי	202-0317511
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו מפרטת את גבולות הישוב כפי שמופיעים בתמ"מ/9/2. יעודי קרקע: ישוב כפרי/קהילתי, חקלאי/נוף כפרי פתוח, יער נטע אדם קיים. הנחיות סביבתיות: שטח ללא מגבלות סביבה, שטח מוגן מפיתוח, שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.	כפיפות	תממ/ 9 / 2
19/12/1995	980	4363	גריעת 19 ד' מיער נטע אדם, י.ק. 69, בתחום יער 1476, בסמכות ועדה מחוזית.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
07/07/2016	8438	7299	מרקם: שמור משולב, יער ויעור, שמורת טבע וגנים לאומיים. הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה, שימור משאבי מים.	כפיפות	תמא/ 1 / 35
17/01/2011	2086	6189		כפיפות	תמא/ 10 / ד / 10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס איזון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12/12/2017	אילן פליקס איזון	06/12/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12/12/2017	אילן פליקס איזון	12/12/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	12/12/2017	אסיף אלי	11/12/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי	12/12/2017	מירב רוזן	03/12/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי-טקסט. הוכן בשיתוף אקולוג ד"ר אמיר פרלברג.	12/12/2017	מירב רוזן	03/12/2017	22		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים- תשריט	12/08/2018	מירב רוזן	12/12/2017	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - טקסט	12/08/2018	מירב רוזן	18/09/2016	35		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים	12/12/2017	יורם לבל	13/09/2017	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	12/12/2017	יורם לבל	13/09/2017	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב- פרשה טכנית	09/08/2018	יורם לבל	16/05/2018	8		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	12/12/2017	יורם לבל	13/09/2017	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר - פרשה טכנית	09/08/2018	יורם לבל	16/05/2018	13		מנחה	ניקוז

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי צפון	נצרת	(1)		073-2548211		tzafonmipui@land.gov.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלון פלאזה, רח' כרמל, פינת חרמון.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אילן פליקס אייזן		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב (1)	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אסיף אלי	40972	מתו"פ מהנדסים תכנון- מתכנני פרוייקטים תחבורתיים	טירת כרמל	(2)	2	077-9215560	077-9215621	office@mato p.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	(3)	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	מירב רוזן - אדריכלות נוף	כרמיאל	חטיבת עציוני (4)	33	04-9580113		merav@mera vrozen.co.il
יועץ חשמל	מהנדס	סער פנקס	047951	סער מהנדסים יועצים חשמל ותקשורת בע"מ	נשר	דרך בר יהודה (5)		04-6996676	04-6996679	saar@saar- eng.com
יועץ סביבתי	אקולוג	אמיר ד"ר פרלברג			עין כרמל	(6)		04-9844273		amir.perelber g@mail.huji. ac.il

(1) כתובת: רחוב הכשרת הישוב 10, א.ת.ח ראשלי"צ.

(2) כתובת: רח' היוזמה 2, בנין שער העיר.

(3) כתובת: נחלת יצחק 32 א'.

(4) כתובת: חטיבת עציוני 33, רמת רבין.

(5) כתובת: דרך בר-יהודה 48 (בניין אליר- קומה 3).

(6) כתובת: עין כרמל.

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.

מונח	הגדרת מונח
דיוור מיוחד	ביעוד מבנים ומוסדות ציבור - מגורי משפחות הסגל וחניכי המוסד, ויחידות אירוח למבקרים בני משפחות של השוהים במוסד, שלא ייספרו במניין יחידות הדיוור עפ"י תמ"א/35.
מגרש יורד	מגרש אשר מפלסי הפיתוח שלו הינם נמוכים ממפלס כביש הגישה אליו.
מגרש עולה	מגרש אשר מפלסי הפיתוח שלו הינם גבוהים ממפלס כביש הגישה אליו.
תקרה קונזולית	תקרה זיזית, אשר אינה נתמכת בעמודים או בקירות ונתמכת רק בצידה האחד למבנה.

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

הרחבת הישוב מלכישוע ומוסד מלכישוע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

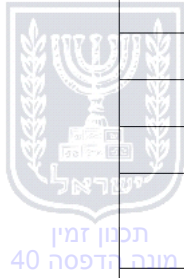
1. תוספת יחידות דיוור למאוסר בישוב.
 2. שינויים בפרישת ייעודי הקרקע ביחס למצב קיים:
- מדרכים קיימות, מגורים א'-ג', שטח ציבורי פתוח, איזור מרכז משולב-מבני ציבור ומסחר ואיזור ספורט - לייעודי הקרקע המוצגים בתכנית.
3. קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות והוראות בנייה בתחום התכנית.
 4. התווית מערכת דרכים חדשה.
 5. קביעת הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לרבות פיתוח השטח.
 6. קביעת הוראות בדבר הממשק בין השטח הבנוי לשטח הטבעי הפתוח.
 7. תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 202-0459297 המופקדת מיום 01.02.2017 ככל שתאושר.
 8. הקלה בשטח של 19 ד' מיער נטע אדם לפי תמ"א/22, י.ק. 69, תחום יער 1476, בסמכות ועדה מחוזית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	709 - 701

תאי שטח	יעוד
724 - 719, 717 - 711	דרך מוצעת
407 - 404, 402, 401	מבנים ומוסדות ציבור
249 - 246, 195 - 171, 162 - 101	מגורים א'
245 - 201	מגורים ב'
306 - 302	מתקנים הנדסיים
623 - 605, 603 - 601	שטח ציבורי פתוח
410	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
301	תעסוקה

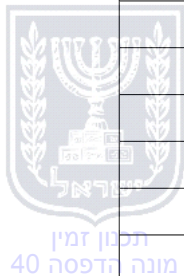


תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
709 - 707, 705 - 702	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
715 - 712	דרך מוצעת	דרך / מסילה לביטול
402, 401	מבנים ומוסדות ציבור	דרך / מסילה לביטול
101 - 104, 119, 120, 127 - 130, 143 - 141, 133, 132	מגורים א'	דרך / מסילה לביטול
215 - 213, 206 - 201	מגורים ב'	דרך / מסילה לביטול
303	מתקנים הנדסיים	דרך / מסילה לביטול
615, 614, 605, 603 - 601	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
301	תעסוקה	דרך / מסילה לביטול
707, 706	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
724, 723, 721, 719, 717, 712	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
407	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
249 - 246, 171	מגורים א'	הנחיות מיוחדות
618 - 615, 613, 612, 609, 608, 601, 623	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
410	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.65	5,633	אזור מגורים מיוחד
2.26	7,686	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
2.27	7,731	אזור מרכז משולב מבני ציבור ומסחר
9.35	31,870	דרך מאושרת
5.24	17,870	יער נטע אדם קיים
4.01	13,665	מבני ציבור
11.67	39,787	מגורים א'
1.05	3,582	מגורים ב'
0.97	3,308	מגורים ג'
0.98	3,332	קרקע חקלאית
39.38	134,217	שטח ללא תכנון מפורט



מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
21.17	72,143	שטח ציבורי פתוח
100	340,824	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.20	7,498.2	דרך מאושרת
16.73	57,013.05	דרך מוצעת
25.45	86,737.79	מבנים ומוסדות ציבור
20.70	70,558.38	מגורים א'
6.78	23,092.36	מגורים ב'
0.45	1,540.03	מתקנים הנדסיים
23.08	78,652.39	שטח ציבורי פתוח
2.07	7,048.81	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
2.55	8,674.17	תעסוקה
100	340,815.18	סה"כ



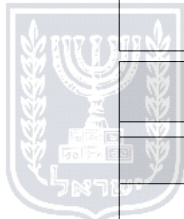
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים או דו-משפחתיים.</p> <p>ב. משרד לבעל מקצוע חופשי עד 30 מ"ר לשימוש דיירי המבנה, לכל יחיד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לכל תחום המגרש. התכנית תהיה תואמת לתכנית הבינוי ותכלול העמדת המבנה וגבהיו המוחלטים, פתרונות תימוך, מעקות וגידור, חניות שבילים ורחבות, מפלסי הפיתוח של החצר, הסדרת ניקוז, כניסת תשתיות למגרש וחיבור למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>ב. הפיתוח יאפשר גישה ישירה בין המגרש לבין שביל ציבורי, אם גובל, אלא במקרים מיוחדים בהם פתר מהנדס הועדה המקומית דרישה זו ונימק את דעתו.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. ניתן להקים מבנה חניה במגבלות קווי הבינוי וכן ניתן בקו בנין 0 מטר קדמי ו/או בקו צידוד.</p> <p>ב. קיר החניה הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה ינוקז לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>ג. גובה מבנה ברוטו מפני רצפת החנייה לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או עד 3.5 מ' בגג משופע.</p> <p>ד. שטח חניה מקורה ייכלל במסגרת שטחי השרות.</p>
ג	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. במגרשים שגודלם עד 780 מ"ר (מגרשים מס' 195-171, 247-246), תותר הקמת בית מגורים דו-משפחתי. במגרשים אלו יותר פיצול לשני מגרשים נפרדים, עם קו בניין אפס בגבול המשותף ביניהם.</p> <p>ב. במגרשים גדולים מ-780 מ"ר (מגרשים מס' 162-101, 249-248), תותר הקמת בית מגורים דו-משפחתי, או שני מבני מגורים חד משפחתיים עם מרווח מינימלי של 6 מטר ביניהם. במגרשים אלו יותר פיצול לשני מגרשים נפרדים, עם קו בניין אפס או 3 מטר מהגבול המשותף ביניהם.</p> <p>ג. גודל מגרש מינימלי לאחר פיצול: 330 מ"ר.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין ומרווח בין בתים:</p> <p>א. במקרה של פיצול מגרש בגודל עד 780 מ"ר (מגרשים מס' 195-171, 247-246) לשני מגרשים נפרדים, יותר קו בניין אפס בגבול המשותף ביניהם.</p> <p>ב. במקרה של פיצול מגרש בגודל מעל 780 מ"ר (מגרשים מס' 162-101, 249-248) לשני מגרשים נפרדים, יהיה המרווח בין הבתים אפס או 6 מטר לפחות, ויותר קו בניין מהגבול המשותף ביניהם - אפס או 3 מטר בהתאמה.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מגורים א'	4.1
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>במגרשים 246-249 בתחום המתקן הצבאי המיועד לפינוי, יחולו הוראות מעבר כמפורט בסעיף 6.4.</p>	ה
מגורים ב'	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים.</p> <p>ב. משרד לבעל מקצוע חופשי עד 30 מ"ר לשימוש דיירי המבנה, לכל יח"ד.</p>	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח	א
ראו הוראות בסעיף 4.1.2 סעיף א'.	
חניה	ב
ראו הוראות בסעיף 4.1.2 סעיף ב'.	
תעסוקה	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. מבנים למלאכה ולתעשייה זעירה שאינן מזהמות ואינן מהוות מטרד סביבתי.</p> <p>ב. מבני הכשרה מקצועית, משרדים, מחסנים, סדנאות יצירה, גלריות, מעבדות, מחסנים וסככות.</p> <p>ג. חממות לגידול צמחים.</p> <p>ד. קווים ומתקני תשתיות.</p> <p>ה. חניות, דרכים ושבילים.</p> <p>ו. שטחים לגינון ולנטיעות.</p> <p>ז. מתקני אשפה ומיחזור.</p> <p>ח. מרחבים מוגנים, דרך פטרולים ומרכיבי בטחון.</p>	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>א. תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בשטח זה - תאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית במועצה האיזורית עמק המעיינות.</p>	
קווי בנין	ב
מרווח בין מבנים יהיה 0 ו/או 6 מ'.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. מבנים לצרכי בריאות, רווחה, חינוך ותרבות, לרבות מתקנים נלווים.</p> <p>ב. מבני דת.</p> <p>ג. בריכות שחייה ומתקני ספורט לסוגיהם.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.4	
<p>ד. משרדים ומבני מנהלה לצרכי המקום.</p> <p>ה. בתא שטח 401 בלבד : בנוסף לשימושים בסעיפים א.ד. לעיל, יותר דיור מיוחד, מטבחים ובתי אוכל לסוגיהם, דרכים, מבני שירות לצורכי המוסד. מבנים ושימושים קיימים בהיתר.</p> <p>ו. שימושים משניים לשימושים העיקריים הנ"ל, בהם :</p> <ul style="list-style-type: none"> - צרכנייה לתושבי המקום ומסחר אחר בשטח של עד 20% מזכויות הבניה הכוללות למגרש. - שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק. - מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים ומרכיבי ביטחון. - מתקנים הנדסיים וקווי תשתית. - חניות ושבילים. - מתקני אשפה ומיחזור. 		
	4.4.2	
<p>הוראות</p> <p>א פיתוח סביבתי</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום ייעוד זה, אישור תכנית פיתוח מנחה לכל תא השטח או לחלק ממנו ע"פ קביעת הועדה המקומית. התכנית תכלול את מערך השימושים במתחם, העמדת המבנים וגובהם, מיקום מתקנים ואזורי התכנסות, מיקום חניות, הסדרי תנועה ותחנות הסעה, מערך תנועת הולכי רגל, חיבור להיקף המתחם והנגשה, קירות תומכים, מסלעות, מעקות וגדרות, מפלסי פיתוח והסדרת הניקוז. בתכנית יסומנו קווי ומתקני תשתית ומתקני פינוי אשפה ומיחזור.</p>	א	
<p>ב קווי בנין</p> <p>מרחק בין שני מבנים חדשים ו/או בין מבנה קיים למבנה חדש יהיה 0 או 6 מטר לפחות.</p>	ב	
<p>ג הנחיות מיוחדות</p> <p>במגרש 407 בתחום המתקן הצבאי המיועד לפינוי, יחולו הוראות מעבר כמפורט בסעיף 6.4.</p>	ג	
<th data-bbox="146 1274 1283 1344">שטח ציבורי פתוח</th> <th data-bbox="1283 1274 1447 1344">4.5</th>	שטח ציבורי פתוח	4.5
<p>שימושים</p> <p>א. שטחים פתוחים.</p> <p>ב. נטיעות, גנים, מתקני משחקים וספורט, פינות ישיבה ומצללות.</p> <p>ג. דרכי שרות ושבילים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ד. חדרי טרנספורמציה, מתקנים וקווי תשתית.</p> <p>ה. דרך מערכת ומרכיבי בטחון.</p> <p>ו. מתקני אשפה ומיחזור.</p>	4.5.1	
	4.5.2	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א הפיתוח ייעשה על פי תכנית סלילה ופיתוח באישור הועדה המקומית . התכנית תכלול סימון מרכיבי הפיתוח, בהם מערך השבילים, מיקום מתקנים ואמצעי הצללה, ריהוט חוץ, תאורה, אמצעי הנגשה, שטחי גינון ונטיעות ואמצעי ניקוז. התכנית תפרט את מפלסי הפיתוח ואמצעי התימוך כולל מעקות בטיחות ואופן שילוב מתקנים הנדסיים לסוגיהם. הפיתוח ייעשה תוך התחשבות במיני צמחים מקומיים ובעצים המיועדים לשימור.</p>	א	
<p>ב מבנים קיימים</p>	ב	

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>בריכת המים הקיימת בתא שטח 609 תוסדר או תפורק בתוך 3 שנים מיום אישורה של תכנית זו.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. שימוש ברצועה המסומנת בתשריט כדרך פטרולים היקפית.</p> <p>ב. בתאי שטח 608-609,618 בתחום המתקן הצבאי המיועד לפינוי, יחולו הוראות מעבר כמפורט בסעיף 6.4.</p>	<p>ג</p>
<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>א. בתא שטח 302 - בריכות לאגירת מים.</p> <p>ב. בתאי שטח מס' 303-306 - תחנות טרנספורמציה.</p> <p>ג. קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים.</p> <p>ד. גידור ואמצעי בטחון ובטיחות.</p> <p>ה. גינון ונטיעות.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. בריכה לאגירת מים תוקם בכפוף להוראות תמ"א/34/ב/5.</p> <p>3. תחנת שאיבה לביוב תמוקם רחוק ככל הניתן מיעודים הרגישים לשימוש זה.</p>	<p>א</p>
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>תא שטח מס' 302 מיועד להקמת בריכה לאגירת מים. תא השטח יכלול את מבנה הבריכה, בוסטר צמוד וחדר חשמל ובקרה.</p> <p>גידור הבוסטר יהיה לפי הנחיות הגידור הרלוונטיות בעת הקמת המתקן ובכל מקרה לא יהיה מעבר לקווי הבניין.</p>	<p>ב</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p> <p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים, לרבות חניות בצדי המיסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים.</p> <p>ה. מצללות, פינות ישיבה.</p> <p>ו. תחנות לתחבורה ציבורית.</p> <p>ז. גידור, שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות.</p> <p>ח. ביתני שמירה.</p>	<p>4.7.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הפיתוח ייעשה על פי תכניות סלילה ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

	4.7
דרך מאושרת	
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>תותר התקנת מרכיבי בטחון ובטיחות לסוגיהם, לרבות שערים, מחסומים וביתני שמירה, באישור הועדה המקומית.</p>	ב
4.8	
דרך מוצעת	
4.8.1	
שימושים	
<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים, לרבות חניות בצדי המיסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים.</p> <p>ה. מצללות, פינות ישיבה.</p> <p>ו. תחנות לתחבורה ציבורית.</p> <p>ז. גידור, שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות.</p> <p>ח. ביתני שמירה.</p>	
4.8.2	
הוראות	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הפיתוח ייעשה על פי תכניות סלילה ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p>	א
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>תותר התקנת מרכיבי בטחון ובטיחות לסוגיהם, לרבות שערים, מחסומים וביתני שמירה, באישור הועדה המקומית.</p>	ב
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 717 בתחום המתקן הצבאי המיועד לפינוי, יחולו הוראות מעבר כמפורט בסעיף 6.4.</p>	ג
4.9	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.9.1	
שימושים	
<p>א. מבנים לצרכי בריאות, רווחה, חינוך ותרבות, לרבות מתקנים נלווים.</p> <p>ב. משרדים ומבני מנהלה לצרכי המקום.</p> <p>ג. נטיעות, גנים, מתקני משחקים, פינות ישיבה ומצללות.</p> <p>ד. דרכי שרות ושבילים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ה. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p> <p>ז. תחנת שאיבה מקומית לביוב לשימוש תא השטח בלבד.</p> <p>ח. חניות ושבילים.</p> <p>ט. מתקני אשפה ומיחזור.</p> <p>י. מסחר.</p> <p>יא. דרך מערכת ומרכיבי בטחון.</p>	
4.9.2	
הוראות	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא השטח - אישור תכנית בינוי ו/או סלילה ע"י הועדה המקומית.</p>	א



4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>התכנית תכלול סימון מרכיבי הפיתוח, בהם מערך השבילים, מיקום מתקנים ואמצעי הצללה, ריהוט חוץ, תאורה, אמצעי הנגשה, שטחי גינון ונטיעות ואמצעי ניקוז.</p> <p>התכנית תכלול את מערך השימושים במתחם, העמדת המבנים וגובהם, מיקום מתקנים ואזורי התכנסות, מיקום חניות, מערך תנועת הולכי רגל, קירות תומכים, מסלעות, מעקות וגדרות, מפלסי פיתוח והסדרת הניקוז. בתכנית יסומנו קווי ומתקני תשתית ומתקני פינוי אשפה ומיחזור.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>מרחק בין שני מבנים חדשים ו/או בין מבנה קיים למבנה חדש יהיה 0 או 6 מטר לפחות.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שימוש ברצועה המסומנת בתשריט כדרך פטרולים היקפית.</p>
ד	<p>ביוב</p> <p>א. מתקן השאיבה המקומי בתא שטח זה יהיה בנפח של עד 20 קוב. ב. מיקום מדויק של מתקן השאיבה יתואם עם משרד הבריאות בתכנון המפורט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (6) 3	צידי- ימני (6) 3	2	2	(5) 8.5	2.5	(4) 2	45	(2) 290	(3)	(3)	(2) 50	(2) 240	(1) 380	101 - 162, 248 - 249	מגורים א'	
(6) 3	(6) 3	2	2	(5) 8.5	3	2	45	(2) 290	(3)	(3)	(2) 50	(2) 240	(7) 330	171 - 195, 246 - 247	מגורים א'	
(6) 3	(6) 3	2	2	(5) 8.5	4	2	50	(8) 540	(3)	(3)	(8) 100	(8) 440	500	201 - 245	מגורים ב'	
3	3	2	3	(5) 12.5		(11) 60	50	(10) 80	80%	(3)	(3)	10%	(9) 70	500	401	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	2	3	(5) 12.5		0	50	80	80%	(3)	(3)	10%	(9) 70	500	402, 404 - 407	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	2	2	(5) 9			50	50	50%	(3)	(3)	10%	(9) 40	500	410	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	0	2	(5) 12.5			50	60	60%	(3)	(3)	10%	50%	500	301	תעסוקה
3	3	0	1	(5) 4.5				(12) 3	%				(12)	100	601 - 603, 605 - 623	שטח ציבורי פתוח
5	5	1	1	(13) 9				400		(3)	(3)		400	300	302	מתקנים הנדסיים
3	3	1	1	(13) 4				85%				85%	%	100	303 - 306	מתקנים הנדסיים
		0	1	(5) 3				45				(16)	(15) 45		701 - 709	דרך מאושרת
		0	1	(5) 3				45				(16)	(15) 45		711 - 714, 719 - 724	דרך מוצעת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
5 (6)	4	101 - 162, 248 - 249	מגורים א'
5 (6)	4	171 - 195, 246 - 247	מגורים א'
5 (6)	4	201 - 245	מגורים ב'
5	5	401	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	402, 404 - 407	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	410	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	301	תעסוקה
3	3	601 - 603, 605 - 623	שטח ציבורי פתוח
5	3	302	מתקנים הנדסיים
0 (14)	3	303 - 306	מתקנים הנדסיים
		701 - 709	דרך מאושרת
		711 - 714, 719 - 724	דרך מוצעת

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:

- השטח הכלוא בין משטח דק לבין פני הקרקע כמפורט בסעיף 6.2 א', לא יימנה במניין השטחים המותרים עפ"י תכנית זו.
- במגרשים בהם נוספו שטחי שירות בקו בנין קדמי וצדי כמפורט בסעיף 6.2 ב', ג' ובשטחי חניה בקוי בנין אלו - שטחים אלו יתווספו למניין שטחי השרות המותרים עפ"י תכנית זו.
- פרגולות לא יחשבו במניין השטחים הנמדדים כשטחי בנייה מותרים, ובלבד שיענו על דרישות תקנות חישוב השטחים שבחוק התכנון והבנייה.
- קומת עמודים ו/או תקרה קונזולית הנובעים משיפועי קרקע תלולים במגרש עם שיפוע של מעל 20%, לא תימנה במניין שטחי הבנייה העיקריים ושטחי השירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הערך מתייחס לגודל המגרש לאחר פיצולו. ראה הערה בסעיף 4.1.2 ג'.
- הערך מתייחס ליחיד אחת מתוך שתי יחיד שניתן להקים בכל אחד מתאי השטח ביעוד זה.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית וללא חריגה מסך זכויות בניה מותרות.
- ניתן להקים מבנה דו משפחתי אחד או שני מבנים חד משפחתיים. ראה הערה בסעיף 4.1.2 ג'.
- רום מירבי של המבנה ימדד מפני מפלס פיתוח הקרקע אשר ייקבע בתכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.
- קו בנין צד/קדמי 0 יותר למבנה חניה בכל תאי השטח ביעוד זה ובנוסף גם לשטח שירות מתחת לרצפת חניה במגרשים "יורדים" כמפורט בסעיף 6.2 ב'.
- קו בנין צד/קדמי 2 יותר למרחב מוגן ו/או למחסן במגרשים "עולים" כמפורט בסעיף 6.2 ג'.
- הערך מתייחס לגודל מגרש לאחר פיצולו. ראה הערה בסעיף 4.1.2 ג'.
- סך הכל ליחיד אחת - 220 מ"ר עיקרי ועוד 50 מ"ר שירות.
- הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוך זכויות בניה אלו, יותר עד 20% לשימושים סחירים.

(10) מתוך זה 1500 מ"ר לדיור מיוחד.

(11) דיור מיוחד כמוגדר בסעיף 1.9.

(12) א. בתא שטח 609 יותרו 200 מ"ר לשימוש בריכת המים הקיימת בלבד. ב. למצללות יותרו עד 3% מתא השטח ולא יותר מ-300 מ"ר בכל תחום תאי השטח ביעוד זה.

(13) גובה העולה על המותר בטבלה יותר בשיקול הועדה המקומית.

(14) קו בניין קדמי 0 יותר לתחנות טרנספורמציה בלבד. קו בניין זה גובר על המופיע ברוזטת הדרך.

(15) 3 מבני שמירה בגודל 15 מ"ר לכל אחד.

(16) על חשבון השטח העיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי בקני"מ 500 :1 לפחות, לכלל תאי השטח בתכנית, או לחלק מהם, עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית, שתכלול: מפלסי בינוי ופיתוח, מיקומי כניסות למגרשים, חניות כולל חניות אורחים, כניסות תשתיות למגרשים, מיקום ארונות סעף ומגופים, פתרונות ניקוז, פתרונות תימוך ומפלסי קירות תומכים, הסדרת פינוי אשפה ומחזור ועוד.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 אדריכלות</p> <p>1. במגרשים בעלי שיפועים חדים, תותר הקמת "משטח מבניה קלה מעץ" (משטח דק) מחוץ לקו בניין, בכפוף לסגירת הדפנות בין המשטח לבין פני קרקע טבעיים בחזית הפונה לשכן או למרחב הציבורי.</p> <p>2. ב"מגרש יורד" שמפלס הפיתוח שלו נמוך ממפלס הדרך ב-2.5 מטר ומעלה, תותר הקמת שטח שרות מתחת לרצפת חניה - לשימושים מותרים עפ"י תכנית זו, בקו בניין קדמי וצדדי אפס.</p> <p>3. ב"מגרש עולה" תותר הקמת מרחב מוגן ו/או מחסן בקו בניין 2 מטר, במידה ולפחות מחצית מגובהם הפנימי נמצא מתחת לפני קרקע טבעיים. בנוסף תהיה אפשרות לשימוש בדופן החניה ובחלל מתחת מדרגות עליה למגרש לנישות לאחסון / בלוני גז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה המבנה הנתון בטבלת זכויות והוראות בניה, לא כולל מערכות טכניות. המפלס ממנו יימדד המבנה יהיה מפלס קומת הכניסה הקובעת שייקבע בתכנית הבינוי.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתאי שטח 249-246, 407, 618-609, 608-717, יותר שימוש קיים לצרכים ביטחוניים, כל עוד לא פונה השטח. לא יוצא היתר בנייה למבנה מגורים ביעוד מגורים א' ו/או מגורים ב', כל עוד פועל בתחום זה מתקן שידור או קליטה בעל השפעות סביבתיות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 מבנים קיימים</p> <p>שימוש שהיה קיים כדן ערב אישור תכנית זו יראו בו כדן שימוש חורג שהותר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חניה</p> <p>החניה בתחום התכנית תהיה 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>	<p>6.6</p>
<p>6.7 הוראות פיתוח</p> <p>1. יש להעדיף תימוך באופן אשר אינו מצריך שימוש במעקות בטיחות בהתאמה לת"י 2142 - בטיחות בשטחים פתוחים - פתרונות להפרשי גבהים.</p> <p>2. טיפול בהפרשי גובה בגבול מגרש עם דרך ציבורית יבוצע ע"י קירות תומכים או מסלעות עם מרווח גינון ביניהם ברוחב 1.5 מ' לפחות, גובה הקיר או המסלעה לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>3. במידה ונדרש קיר תומך שגובהו מעל 2.5 יבוצע דירוג הקיר במדרגה שרוחבה לא יפחת מ- 60 ס"מ. גמר הקיר יהיה אחיד לכל שטחו. מסלעה תבוצע ככל הניתן בשילוב כיסי גינון.</p>	<p>6.7</p>

6.7 הוראות פיתוח	6.7
<p>4. בגבול מגרש עם שטח פתוח, ניתן שלא לתמוך את המגרש. במידה ומבוצע תימוך הוא יבוצע כולו בתחום המגרש ובאופן המאפשר ככל הניתן גישה לשטח הפתוח.</p> <p>5. הפרשי גבהים בגבול צדי בין מגרשי מגורים יטופלו ע"י קירות או מסלעות. גובה הקירות/מסלעות לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>6. הפרשי גבהים בגבול צדי בין מגרש לשטח ציבורי יטופלו ע"י קירות או מסלעות. גובה הקיר לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>7. גומחות לחשמל, תקשורת, מים ואשפה ישולבו ככל הניתן בקירות התומכים.</p>	



6.8 תוכנית שיקום	6.8
<p>1. השיקום הנופי יהווה חלק בלתי נפרד מתכנון הבניה והפיתוח בכל יעודי הקרקע, ויעשה בליווי אדריכל נוף ובהתאם להמלצות הנספח הנופי.</p> <p>2. יעשה שימוש נרחב בנטיעה ובשתילה של צמחיה מקומית לצורך שיקום עבודות הפיתוח השונות והטמעתן בנוף המקומי.</p> <p>3. השיקום הנופי יעשה תוך שימוש במשאבים טבעיים מקומיים:</p> <p>א. שימוש משני בקרקע מקומית שחושפה:</p> <p>עם תחילת עבודות פיתוח יבוצע חישוף שכבת האדמה העליונה, למעט בשטחים המיועדים לשצ"פ. אדמה זו תישמר בתחומי האתר כאדמה גננית ולחיפוי ולשיקום שטחים שנפגעו כתוצאה מעבודות הפיתוח. באתרים נקודתיים או קווים תישמר האדמה בסמיכות למקום החישוף ותוחזר עם סיום העבודות כחלק משיקום השטח.</p> <p>ב. שימוש משני בסלעים ובמשטחי סלע טבעיים:</p> <p>עם תחילת העבודות יבוצע איסוף חומר אבני וסלעי משטח האתר, למעט בשטחים המיועדים לשצ"פ, לשימוש חוזר באתר בהתאם לאיכות החומר כאבן לחיפוי קירות תומכים, לבניית מסלעות וכיו"ב.</p> <p>4. העתקת גאופיטים:</p> <p>לפני תחילת העבודות הציבוריות באתר יבוצע בתחום התכנית סקר לאיתור ולסימון מקבצי צמחים נדירים ומיני צמחים מוגנים הקיימים באתר. הסקר ייעשה במהלך החודשים פברואר - מרץ על מנת לאתר מקבצי פריחה של אירוס הגלבע וגיאופיטים נוספים. בהתאמה ליעוד השטח תבוצע העתקה של הצמחים משטחים המיועדים לבניה כדוגמת מגרשי מגורים ודרכים. במקומות המיועדים לשצ"פ בתכנית, בהם יימצאו מינים נדירים/מוגנים, יש לשמור במידת האפשר את השטח כטבעי, מבלי לבצע בו פעולות גינון או פיתוח למעט שבילי הליכה ופינות ישיבה בפיתוח מינימלי. מקבצים המיועדים לשימור יסומנו ויינקטו אמצעים להגנתם בכל מהלך העבודות באתר.</p> <p>בנוסף, כחלק מהליך חישוף קרקע בתחילת עבודות פיתוח, בתיאום עם רט"ג וקק"ל, ייערך איסוף צמחים גיאופיטים וזרעים של עשבונים חד-שנתיים. העתקה ואיסוף הזרעים יבוצעו בפיקוח אגרונום מוסמך. אתרי ההעתקה והשזורע יוגדרו בשיתוף פעולה עם גופים אלו.</p> <p>5. בתחום התכנית מצויים פרטים נדירים של המין צלף קוצני. עם תחילת העבודות יבוצע איתור וסימון של הפרטים בתיאום עם רט"ג, ככל הניתן הפרטים יסומנו לשימור ויבוצע בהיקפם גידור להגנה.</p> <p>במידה ולא ניתן לשמרם, יועתקו הפרטים בליווי אגרונום ובתיאום עם הרט"ג.</p> <p>6. טרם תחילת העבודות יש לבצע מיפוי, כריתה, עקירה והדברה של צמחים פולשים ע"פ פרוטוקולים ספציפיים לכל מין, העבודה תעשה בפיקוח אגרונום.</p> <p>7. השיקום הנופי יכלול עבודות עפר ותימוך ליצירת רציפות והתאמת מפלסי הקרקע בין השטח</p>	



<p>תוכנית שיקום</p>	<p>6.8</p>
<p>המפותח והסביבה הטבעית ולשמירה, ככל הניתן, על אפשרות המעבר מהשטח הבנוי אל השטחים הפתוחים שבהיקפו.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. אשפה, מיחזור ועודפי חפירה:</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה ומיחזור הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. פינוי האשפה יתבצע לאתר הפינוי חג"ל המורשה ע"י המועצה.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה והמיחזור אשר יסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניין ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>2. פסולת ואשפה באזור תעסוקה</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ב. אצירת פסולת ודרכי טיפול בפסולת, יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>ג. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרש וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן השימוש.</p> <p>ד. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה וייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)-התשנ"ט-1998.</p> <p>ה. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מחזור ודחיסה.</p> <p>ו. המתקנים לאצירת פסולת יהיו בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לדין.</p> <p>3. הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <p>תכניות הנדסיות הכוללות עבודות חפירה ומילוי בהיקף העולה על 100,000 מ"ק ילוו בתכניות עבודות עפר ובאומדן על היקפי עבודות החפירה והמילוי ובחלופות לפתרונות לטיפול בעודפים ו/או בחוסרים, כמפורט להלן. רצוי כי נתונים אלה יוצגו ברמת פירוט מירבית ובשלב תכנון מוקדם ככל הניתן ובכל מקרה יפורטו במסגרת בקשה להיתר.</p> <p>א. מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי:</p> <p>חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים, ובחינת אפשרויות השימוש בעודפי חפירה באתר או בשטח הישוב. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק בכל שלב, תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח, וכן על תכניות הפיתוח, תכניות עבודות עפר (קו אדום במידה ונקבע) ודוח גיאולוגי שיוכן לתכנית על ידי יועץ קרקע מוסמך.</p> <p>ב. הצגת פתרונות:</p> <p>בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על שטחים פתוחים בתחום הפרויקט ובשטח הגובל.</p>	

6.9

איכות הסביבה

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

במתחם הגובל בשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות תכנית, יגודר תחום ביצוע העבודות בזמן העבודה עד לגמר העבודות, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

4. הנחיות למהלך עבודות הפיתוח והבניה

א. לפני תחילת העבודה יוגדרו אתרי התארגנות, אחסון ועירום חומרים באופן אשר ימנע סיכון, מטרדים סביבתיים ופגיעה בערכי טבע, נוף ומורשת. ככל הניתן, יהיו אזורי ההתארגנות והאחסון בשולי שטח חקלאי או בשטחים מופרים בסמיכות לתוואי הכביש המיועד להרחבה. בכל מקרה לא יותרו הקמת שטחי התארגנות ואחסון מחוץ לגבולות התכנית אלא אם מדובר בשטחים שבתחום הישובים הסמוכים.

ב. ככל הניתן, תהיה דרך הגישה על תוואי דרכים מאושרות / מוצעות בתכנית זו או על תוואי דרך בטחון קיימת או מוצעת.

ג. תנועת כלי רכב כבדים תותר רק על דרך הגישה.

ד. במידה ונוצרו עודפי עבודות עפר, ככל הניתן לא יבוצע עירום של חומר חפירה עודף בתחומי האתר, במידה ומבוצע עירום, הוא יבוצע רק במקומות שהוגדרו לכך מראש ובאופן שיימנע גלישה של חומר אל מעבר לתחום שהוגדר.

ה. כל פעולת אחסון עודפי עפר תיעשה בתיאום מלא עם הישוב, המוסד והרשות המקומית.

החומר יפונה אל מחוץ לשטח התכנית בתיאום עם המפקח באתר ובהתאם להוראותיו. ככל הניתן יפונה החומר אל אתרים סמוכים בהם יש צורך בחומר למילוי.

ו. שפיכת עפר ומצעים לצורך עבודות מילוי תיעשה בצורה מבוקרת ורק לאחר הסדרת חסם למניעת גלישה של שפוכת עפר אל מעבר לתחום אתר העבודה. במידה ונדרשים מסלעה או קיר תומך, יש לבצעם במקביל לעבודות המילוי באופן בו ישמשו כחסם למניעת גלישה.

ז. כל פגיעה בשטח שמעבר לאתר העבודה ולגבול המגרש תשוקם עד להשבת המצב לקדמותו.

ח. תכנון וביצוע עבודות העפר בשטח ייעשו תוך הקפדה על איזון כמויות חפירה ומילוי.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

1. כללי:

נספח עצים בוגרים" מהווה חלק מנחה ממסמכי תכנית זו, למעט חלקים מתשריט הנספח, המסומנים כמחייבים.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל



שמיירה על עצים בוגרים	6.10
<p>נוף או אגרונום, ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר על ידי מוסד תכנון.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, או מכל סיבה אחרת, (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים לשטח אחר בתחום התכנית.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ג. היתר בניה הכרוך בהעתקת עצים, יכלול את התנאים הבאים: עצי חורש ים תיכוני המיועדים להעתקה יועתקו בין החודשים דצמבר לפברואר; עצי דקל ועצי נוי יועתקו בין החודשים מרץ ליוני, למקומות הקבועים מראש. ביצוע ההעתקות יעשה בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום, ובליוי מוכח לשלוש שנים. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה עמידה בדרישות הרשות המקומית ו/או פקיד היערות לעניין נטיעת עץ חלופי באתר אחר.</p>	



עתיקות	6.11
<p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים</p>	

עתיקות	6.11
<p>בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
תשתיות	6.12
<p>1. כללי:</p> <p>א. ביצוע התכנית יערך בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הרחבת המגורים המוצעת, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.</p> <p>ב. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם המועצה האיזורית עמק המעינות. אישור בכתב מהתאגיד לועדה המחוזית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>ג. אכלוס המגורים מותנה בביצוע מערכות התשתית אליהן יתחבר המבנה: דרכים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.</p> <p>ד. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית ציבוריות בתוך תאי שטח למגורים, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ה. קווי תשתית חדשים למים, ביוב, חשמל ותקשורת יבוצעו בכל תחום התכנית בתת הקרקע בלבד, למעט בתאי שטח 301, 401 בו יותרו קווים עיליים קיימים.</p> <p>2. מים:</p> <p>א. אספקת המים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה למתקני המים - אישור משרד הבריאות.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בנייה: חיבור המגרש למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>ב. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגה"ס.</p> <p>ג. כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.</p> <p>ד. פתרון הקצה לביוב של תכנית זו הינו מט"ש "בית שאן".</p> <p>4. ניקוז וניהול מי נגר עילי:</p> <p>א. בכל יעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהייה וחלחול מי נגר.</p> <p>ב. הניקוז בתכנון המפורט יהיה לפי תכנית הניקוז המהווה נספח לתכנית זו. לא יותרו יציאות חופשיות לשטח וכל החיבורים יהיו לערוצי ניקוז קיימים.</p> <p>ג. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>ד. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



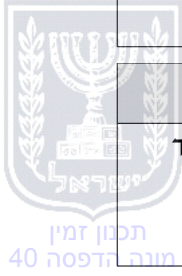
תשתיות	6.12
<p>לביצוע התשתיות.</p> <p>ה. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.</p> <p>ו. מתוך שטח כל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. בנוסף, בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ז. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז ציבוריות בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ח. ניקוז אזורים ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p> <p>ט. תנאי לקבלת היתר בניה: הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>י. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, 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>יא. ייקבעו הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
חשמל	6.13
<p>1. 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>2. תחנות השנאה:</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף 2 ב' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>3. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'</p>	



חשמל	6.13
<p>כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת : 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד : 3 מ'</p> <p>א. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>ב. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ג. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>ה. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לבצע לפי העניין.</p> <p>ז. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>ח. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p> <p>4. טלפון ותקשורת :</p> <p>קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור בתים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התוכנית.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>מתקנים פוטו-וולטאיים : הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים תתאפשר על גג מבנה בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	6.14
<p>שרותי כבאות</p>	6.15
<p>עבודת הפיתוח והנטיעות ייעשו בהתאמה לתקנות רשות הכבאות וההצלה להגנה על ישובים מפני שריפות יער ובתיאום עם פקיד היערות.</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>בתחום התכנית ובכל ייעודי הקרקע הכלולים בה, תותר הקמת תשתית ומתקנים למרכיבי</p>	6.16

<p>6.16 בטחון ובטיחות</p> <p>ביטחון האוכלוסייה, עפ"י הנחיות פיקוד העורף, לרבות דרך פטרולים, גדרות, שערים, תאורה היקפית, ביתני שמירה וכל מתקן תפעולי אחר הנדרש למטרות ביטחון, באישור הועדה המקומית, בנוסף להוראות הבנייה המפורטות בתכנית זו.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>ב. תוך 8 חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו, יועבר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. תכנית זו מאפשרת חלוקה נוספת במגרשי המגורים, בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ג'.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 קווי בנין</p> <p>א. במקרה של סתירה בין קווי בניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים ברוזטות בתחום דרכים שבתשריט, יקבעו אלה המופיעים בתשריט.</p> <p>ב. במגרשים הגובלים בדרך משני צדיהם, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדיים.</p> <p>ג. קווי בנין שונים מהאמור בתכנית זו במבנים קיימים בעת אישור תכנית זו, לא יהוו שינוי לתכנית זו. כל תוספת בנייה למבנה קיים תותר רק על פי האמור בתכנית זו.</p>	<p>6.20</p>
<p>6.21 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים ע"פ הוראות התקן הישראלי 413 כל זאת בהתאם לתמ"א 38 על שינוייה.</p>	<p>6.21</p>
<p>6.22 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, תותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.22</p>
<p>6.23 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.23</p>
<p>6.24 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להרחבת המגורים מחוץ לתחום מוסד מלכישוע, אישור התכנית המפורטת להרחבת כביש הגישה הקיים מקיבוץ מירב למלכישוע.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הינו הקמת תשתית אספקת מים ליישוב ומערכת איסוף שפכים לכיוון מט"ש "בית שאן".</p>	<p>6.24</p>

6.24	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>3. תנאי למתן היתר בנייה ראשון מותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p>
6.25	הריסות ופינויים
	<p>"מבנה המיועד להריסה" - מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית ובין אם לא. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור, יהיה הריסתו.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנה.

