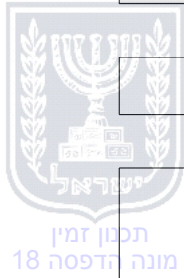


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0569772

רה- תכנון מתחם מבני ציבור- יד לבנים מגידו



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על שטח מתחם מבני ציבור יד לבנים-מועצה אזורית מגידו.
התכנית באה להצריח שטח חניון/שצ"פ / מוסד חינוך לטובת הסדרת שטח מחדש עבור אולם ספורט והוספת 8 כיתות לימוד עתידיות.
ע"י החלפת שטחים מאושרים לפי סעיף 62(א)א 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רה- תכנון מתחם מבני ציבור-יד לבנים מגידו

מספר התכנית 254-0569772

1.2 שטח התכנית 50.623 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 2, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) (1) (5)

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 יזרעאלים

208191 קואורדינאטה X

722992 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בכניסה לקיבוץ עין השופט**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגידו - חלק מתחום הרשות: מגידו

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגידו			

שכונה בכניסה לעין השופט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12361	חדש רשום	חלק		7, 12

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
18341 ג/	45 - 40, 34 - 31, 21 - 20

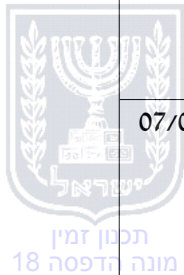
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
15/01/2015	2857	6967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18341 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18341



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	20/06/2018	איתי זהבי	20/06/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	05/09/2018	יריב קסיס	29/08/2018	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	25/06/2018	מיכאל שמיס	25/06/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מאושר	22/10/2018	איתי זהבי	22/10/2018	1	1: 1500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה איזורית מגידו	מגידו	מגידו		04-9598444	04-9598400	handasa@megido.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה איזורית מגידו	מגידו	מגידו		04-9598444	04-9598400	handasa@megido.org.il

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	(1)	2	073-2548273	073-2548273	
חוכר				מועצה איזורית מגידו	מגידו	מגידו		04-9598444	04-9598400	handasa@megido.org.il

(1) כתובת: מלון פלאזה ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גאודט	מודד	יריב קסיס	954	אופק צילומי אור	נתניה	רמת פולג	22	09-8653065	09-8650086	yarivc@ofek- air.com
	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס			נצרת עילית	לולב	9	04-6470982	04-6576425	mshamis@be- zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

רה- תכנון מתחם יד לבנים לפי צרכי ציבור של המועצה ופתרון חניות ובניית אולם ספורט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד וחלוקה תכנוני של שטחי חניה, שצ"פ ומוסד חינוך- ללא שינוי סה"כ שטח כל יעוד - לפי סעיף 62(א)א 1 לחוק התו"ב.
2. הרחבת דרכים והסדרתם לפי הקיים. לפי סעיף 62 א(א) 2 לחוק התו"ב.
3. שינוי קווי בנין בהתאם. לפי סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.
4. שינוי בגובה המאושר והוספת קומה מתחת למפלס הכניסה לפי סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.
4. מתן הוראות בינוי ותנאים בהתאם לפי סעיף 62(א)א 5 לחוק התו"ב.
5. הגדלת שטח חניון על חשבון הקטנת שטח למבני ציבור אחרים, לפי סעיף 62 א(א) 1(1).

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1 - 4
דרך מוצעת	5 - 7
חניון	41 - 45
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	21
שטח ציבורי פתוח	31 - 38

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנדרטה	חניון	43
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	21
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1 - 3

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	7 - 5
דרך /מסילה לביטול	חניון	43 ,42
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	21
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	38 ,31
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	21
להריסה	שטח ציבורי פתוח	32
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	3
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	43 ,42
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,054	11.96
חניון	9,582	18.93
מבנים ומוסדות ציבור	26,647	52.64
שצ"פ	8,334	16.47
סה"כ	50,617	100

מצב מוצע

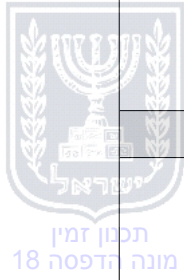
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,041.41	8.01
דרך מוצעת	2,048.09	4.06
חניון	10,365.24	20.55
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	25,579.62	50.72
שטח ציבורי פתוח	8,400.69	16.66
סה"כ	50,435.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בניינים למוסדות ציבור לצרכי חינוך ושימושים נלווים כגון מעבדות ומכוני מחקר, תחנות ניסיוניות ומבנים ייחודיים אחרים, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים ולכל תכלית אחרת הקבועה בסעיף 188 לחוק.</p> <p>2. בניינים ומשרדים לצרכי רשויות מקומיות, ממשלתיות וציבוריות, כגון משרדים לשירותים הניתנים לציבור.</p> <p>3. מוסדות השכלה גבוהה.</p> <p>4. מתקני ספורט.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>לא יותר שימוש באסבסט, ניילון וחומרים שאינם עמידים לאורך זמן לבנית המבנים. מע' הבנין יוסתרו במסתור שיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה. מסדים יותרו לצורך התאמת הבניין לשיפוע הקרקע, חלל המסד יסגר מכל צדדיו בקירות, קירות המסד יבנו בבניה קשיחה כהמשך לקירות המבנה.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>קירוי הבניינים יעשה בגגות רעפים או גגות שטוחים, שיפוע גגות הרעפים לא יקטן מ-35% ולא יעלה על 75%, לא יותרו גגות רעפים שאינם חלק מהתפיסה הכוללת של המבנה. גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית.</p>
ג	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לקבלת היתר בניה- רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יש להכין לכל תא שטח תכנית בינוי עקרונית הכוללת חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:250 שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ה	<p>בניה ירוקה</p> <p>המבנים יבנו בדרך החוסכת באנרגיה, ע"י הפנייתם לכיווני האור, ופתיחת פתחים לאיורור פסיבי, תינתן עדיפות לשימוש במתקנים סולרים על גבי הגגות השטוחים, ולניצול פתרונות הצללה.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה ישמש לגינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים מעבר תשתיות תת קרקעיות, ומתקנים הנדסיים פרט למתקני ביוב. ניתן לשלב בשטח זה פעילויות אמנותיות ואקולוגיות.</p> <p>בתא שטח 43- בנוסף, תותר הקמת אנדרטה אשר תובא לאישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח האנדרטה יוקמו ספסלי ישיבה, מתקני קירוי, מתקני שתיה, שבילים ומעקות כנדרש שהם</p>

<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>חלק מהפיתוח. בתא שטח 32- באיזורים הגובלים בדרכים איזוריות 6953 ו- 6954 אסורה בניה וחניה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>פיתוח סביבתי פיתוח השטח יעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. תותר בניה של טראסות וקירות תומכים.</p>	<p>א</p>
<p>4.3 דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות על/תת קרקעיות. השטח המיועד לדרכים מוצעות כמשמעותן בחוק, לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת גדר, גדרות בטיחות ובטחון, תאורת רחוב, שערים חשמליים, ריהוט רחוב ונטיעות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אפניים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות. בתא שטח 1- יותר להקים ביתן שומר.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח א. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האיזורית ומהרשות האחראית. ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך 6954 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים. ג. לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב מדרכים 6954 ו 6953 למגרישים הגובלים בהם, לרבות לשצפ אלא לפי המתוכנן בנספח התנועה.</p>	<p>א</p>
<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות על/תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. השטח המיועד לדרכים מוצעות כמשמעותן בחוק, לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת גדר, גדרות בטיחות ובטחון, תאורת רחוב, שערים חשמליים, ריהוט רחוב ונטיעות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אפניים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האיזורית ומהרשות האחראית. ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך 6954 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים. ג. לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב מדרכים 6954 ו 6953 למגרישים הגובלים בהם, לרבות לשצפ אלא לפי המתוכנן בנספח התנועה.</p>	<p>א</p>

4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	ישמש לחניית כלי רכב, תאסר כל בניה, למעט סככות צל ונטיעות, ביתן שומר ומתקני בטיחות וביטחון. בתא שטח 42 יותר להקים ביתן שומר.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות חניון לרבות : כבישים, מדרכות, חניות, תאורת גדר, גדרות בטיחות ובטחון ונטיעות. בתא שטח מס' 42 יותר ביתן שומר
ב	תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע של החניון למעט סלילתו, אחזקתו או הקמת סככות צל, לפי סעיף 4.4.2 (1). מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז ותיעול, מיס, טלפון וכיוצ"ב. באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי, תיאסר הקמת מבני חניה ו/או קירוי חניות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	16 (1)	40	12400			1220	11180	1000	21	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		
(2)	3	3	3	1	1	8	10	250				250	(3)	38 - 33 , 31	שטח ציבורי פתוח		
(2)	3	3	3	1	1	6	10	200				(4) 200	(3)	45 - 41	חניון		
(2)	3	3	3	1	1	4.5	10	50				(5) 50	(3)	4 - 1	דרך מאושרת		

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:

(א) גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(ב) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 14 מ' לגג שטוח, 16 מ' לגג משופע- לא כולל מסתור מתקנים טכניים..

(2) לפי תשריט.

(3) עפ"י הקיים.

(4) בתא שטח 42- יותר 50 מ"ר עבור ביתן שומר

בשאר תאי השטח של החניון- 150 מ"ר עבור ביתן שומר.

(5) שטח המיועד לבניית ביתן שומר.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.2	עיצוב אדריכלי
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים מונה הדפסה 18 תכנון זמין מונה הדפסה 18 אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.
6.3	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות המבנה יוצבו קולטים לאנרגיה סולרית כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לאנרגיה סולרית כשהם צמודים לגג המשופע ו/או בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה
6.4	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.5	חשמל
	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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

6.5	חשמל
	<p>ארון רשת 1 מ' 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 חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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 מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 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>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי</p>
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי או דיור מיוחד, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>
6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.9	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות : א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור -אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח</p>

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים "עץ להעתקה/שימור" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p>	<p>6.12</p>
<p>לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשיעור רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשרי התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשרי להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.14</p>
<p>לבקשת ההיתר תצורף תוכנית נוף ופיתוח שתכלול את קירות התמן, מסלעות, גדרות וחומות, מעקות, שבילים, רחבות מרוצפות גבהי הקרקע, מיקום פילרים, צמחיה מתוכננת, תוך ראית רחבה של איזור התכנון.</p> <p>גינון : בתוכנית הגינון ש לשאוף להשתמש בצמחיה מקומית, עמידה לאקלים, חסכונית במים ומשתלבת בצמחיה המקומית.</p> <p>בזמן הפיתוח יש להקפיד על הנחת שרוללי השקיה החוצים שבילים וכבישים כהכנה לפריסת מערכת השקיה תת קרקעית במידת האפשר המסלעות יבנו מאבן מקומית.</p>	

6.15	תקשורת	
	מתקני תקשורת: מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.	
6.16	חומרי חפירה ומילוי	
	1.תכנון הבניינים יעשה תוך המנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכנית הקרקע. 2.עם סיום העבודות יש לחדש את הצמחיה שנפגעה.	
6.17	עתיקות	
	הוראות במשא עתיקות א.כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלח-1978. ב.כל היתר פיתוח/בניה, הכשרת מגרשים, ביצוע תשתיות וכיוצא בזה יינתן רק לאחר אישור רשות העתיקות ובהתאם לתנאים שיקבעו. ג.במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר ועפ"י תנאי רשות העתיקות. ד.במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמט-1989, ייעשו עי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה.היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ר, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	
6.18	חלוקה ו/ או רישום	
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו אשור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.	
6.19	הפקעות ו/או רישום	
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון והבניה המשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.	
6.20	היטל השבחה	
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
7	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו עי היזם ומהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18