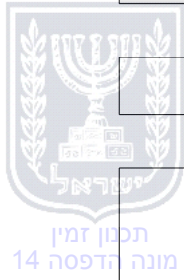


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0567420

רה תכנון מערך דרכים - צפון קיבוץ תל יוסף



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. חלקה הצפוני של תוכנית מס' ג/18921 מכילה 2 קטעי דרך בעייתיים מאוד ליישום:
א. קטע דרך מס' 3 בשל מגבלות טופוגרפיות.
ב. קטע דרך מס' 31 בשל צורך בהריסת מבני מגורים תקינים שבשימוש.

התכנית מציגה ארגון מחודש של מערך הדרכים במרחב כמתן מענה לסוגיות אלו.

2. תכנית בסמכות ועדה מקומית, עורכת גם שינוי מסויים תוך שמירה על גדלם, של מערך יעודי קרקע נוספים בתחומה מגורים א', מגורים מיוחד, ומבני ציבור.

3. מתחם לשימור:

א. מגרשים 708 ו-709 ביעוד 'מגורים א', החליפו יעוד קודם של 'מבני ציבור' בתכנית ג/18921 אשר נכלל כ'מתחם לשימור'.

ב. מגרשים אלו סמוכים למתחם 'הדשא הגדול' המהווה חלל בעל ערך תרבותי/נופי/היסטורי בקיבוץ תל יוסף ובתנועה הקיבוצית כולה..

מאידך, המבנה הקיים במגרשים אלו אינו מוגדר בתכנית ג/18921 כמבנה לשימור. מטעם זה, חלים על המגרש הוראות סעיף 6.13 - 'מתחם לשימור' כקבוע בתכנית ג/18921, וסעיף 6.15 - 'הוראות לשימור', (תתי סעיפים יא' + טו') ללא שאר ההוראות החלות על 'מבנה לשימור' בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

רה תכנון מערך דרכים - צפון קיבוץ תל יוסף

204-0567420

מספר התכנית

39.992 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
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (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	הגלבוע
קואורדינאטה X	273700
קואורדינאטה Y	718300

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה בחלקו הצפוני של קיבוץ תל יוסף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: תל יוסף

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
23104	מוסדר	חלק		9
23106	מוסדר	חלק		22
23121	מוסדר	חלק		77, 80

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/2013	6833	6627	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18921 ממשיכות לחול. כפופה לנספחיה בשינויים המחוייבים מכח תכנית זו.	שינוי	18921 ג/
24/02/2016	3788	7212	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 204-0256354 ממשיכות לחול.	שינוי	204-0256354



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליאב פרייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אליאב פרייס		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	24/10/2018	אריה צור	20: 09 24/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/02/2019	אליאב פרייס	19: 55 26/03/2019		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			תל יוסף	תל יוסף	(1)		04-6534923	04-6534632	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. תל יוסף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תל יוסף	תל יוסף	(1)		04-6534923	04-6534632	

(1) כתובת: ד.ג. תל יוסף.

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	04-6558211		
חוכר				תל יוסף	תל יוסף	(2)		04-6534923	04-6534632	

(1) כתובת: ..

(2) כתובת: ד.ג. תל יוסף.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליאב פרייס	66039		הזורע	(1)	1	04-9899750	04-9899751	Arc_eliav@h azorea.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריה צור	26608		רמת גן	(3)	127	03-7510116		Az_eng@bez eqint.net

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: 2/66.

(3) כתובת: ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

איחוד וחלוקה ושינוי בזכויות והוראות הבניה להתאמה למצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של יעודי הקרקע: שביל, חניון, מגורים מיוחד, שצ"פ, מגורים, ספורט ונופש ומבנים ומוסדות ציבור - ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד, לפי סעיף 62א(א)1
2. חלוקת שטח ביעוד מגורים ל- 5 מגרשים
3. הרחבה והארכת דרך, לפי סעיף 62א(א)2
4. שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62א(א)4
5. שינוי בהוראות לגבי בינוי, לפי סעיף 62א(א)5
6. שינוי של גודל מגרש מזערי, לפי סעיף 62א(א)7
7. שינוי תכסית לפי 62 א(א) (9).
8. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62 א(א) (15).
9. מתחמי השימור והנוף ימשיכו לחול על שטח התכנית כמופיע בהוראות התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	709 - 705
דזור מיוחד	302 - 300
מבנים ומוסדות ציבור	638 ,637
שטח ציבורי פתוח	504 ,422 ,420 - 415
ספורט ונופש	522 ,521
דרך מאושרת	916 - 912
דרך מוצעת	922 - 920
דרך משולבת	909 - 907
שביל	502 ,500
חניון	621 ,620 ,615 ,614

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	914
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	909 - 907
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	637
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	709 ,708
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	504
דרך /מסילה לביטול	דזור מיוחד	302
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	916 ,914 ,913
דרך /מסילה לביטול	חניון	615
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	522
דרך /מסילה לביטול	שביל	502 ,500
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	422 ,420 - 417
שימור נופי	דרך משולבת	909 - 907
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	637
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	504

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,577	26.45
דרך משולבת	1,780	4.45
חניון	838	2.10
מבנים ומוסדות ציבור	3,398	8.50
מגורים א'	1,800	4.50
מגורים מיוחד	4,438	11.10
ספורט ונופש	4,000	10
שביל	625	1.56

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
31.35	12,536	שטח ציבורי פתוח
100	39,992	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.10	4,438.77	דיור מיוחד
20.18	8,068.99	דרך מאושרת
10.30	4,119.01	דרך מוצעת
4.47	1,787.19	דרך משולבת
2.16	863.21	חניון
8.50	3,398.08	מבנים ומוסדות ציבור
4.50	1,800.05	מגורים א'
10	4,000	ספורט ונופש
1.15	460.05	שביל
27.65	11,057.35	שטח ציבורי פתוח
100	39,992.71	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים ב. מחסנים דירתיים ג. חניות מקורות למגורים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>חניות: תותר הקמת חניות, בתנאים הבאים:</p> <p>1. החניה תהיה:</p> <p>א. במגרשים לבניה חדשה שנשענים על דרכים מוטוריות החניה תהיה בתחום המגרש. ב. במגרשים לבניה חדשה אשר מרוחקים מדרכים מוטוריות החנייה תהיה במקבצים עפ"י נספח תנועה מצורף. ג. במגרשים מבונים החניות תהיינה במקבצים או בצמוד לדרכים שאושרו לתנועה מוטורית.</p> <p>2. קירוי חניה יותר במגרשים בהם החניה בתוך תחומי המגרש - במקרה זה תותר חניה מקורה בתחום קווי הבניין כחלק מהמבנה הראשי או כמבנה חניה נפרד, לא יותר קירוי חניות במקבצים.</p> <p>3. במגרשים בהם החניה בתוך תחומי המגרש גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו.</p> <p>4. במגרשים בהם החניה בתוך תחומי המגרש ניתן להקים חניה במרווח קדמי/צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש.</p> <p>5. במגרשים בהם החניה בתוך תחומי המגרש שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>6. בחניות הנכללות בתחום המגרש חמרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי כאשר החניה מהווה חלק מהמבנה, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה נפרד.</p> <p>7. שטחי חניה מקורים יכללו בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות כאשר החניה נכללת בתוך תחום המגרש.</p> <p>גדרות: לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט קטעי גדרות צמחים באזורי המגורים בקטעים שאורכם עד 5 מ' לצורך יצירת פרטיות. גובה גדר יוגבל ל - 1.2 מ'.</p> <p>פיתוח: כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.</p> <p>לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תוכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה ע"י בעלי המגרש הנמוך.</p> <p>במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם</p>

4.1	מגורים א'
	<p>במלואו בשטח המגרש הציבורי ויבוצע ע"י בעלי המגרש גם במקרה בו המגרש גבוה מהשטח הציבורי .</p>
ב	<p>מגבלות בניה לגובה מס. קומות בבנין : לא תותר בנייה של יותר מ 2- קומות. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'. מרתף לא יחשב כקומה. גובה הבנין : הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים : עד קו הרכס העליון- 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 40%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג (למעט במבנים קיימים בהם קיים בעת אישור התוכנית גובה גדול יותר). בגגות שטוחים : עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג)- 7 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי תאום בין יח"ד שכנות : בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. גגות רעפים : לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%. פרגולות : תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה. שטח הפרגולה יחשב בתוך סך כל הזכויות המותרות בתוכנית. מחסנים : תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים : 1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת. 2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות. 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. עליות גג : תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה. מרתפים : ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ 2- קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 0.8 מ' בכיוון המדרון, באם קיים. לא תותר כניסה חיצונית למרתף. חומרי גמר : גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי</p>



4.1

מגורים א'

תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.

מזגנים:

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

שלטי פרסומת: לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית.

קולטי שמש:

קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

תאי שטח 705-707:

תוכן תכנית בינוי.

זרועות כביסה:

לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים ויגויים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.

ד

תנאים למתן היתרי בניה

1. תאי שטח 705-707:

תוכן תכנית בינוי.

2. תאי שטח 708-709:

תאי שטח אלו כפופים להוראות מתחם לשימור כפי שמפורטים בפרק 6.

4.2

דיוור מיוחד

4.2.1

שימושים

מטרת יחידות הדיוור הקטנות (מקסי' 55 מ"ר) היא לתת מענה לקליטה ואכלוס זמני של משפחות, בנים, הורים של משפחות חברי האגודה וחברי אגודה מבוגרים. יחידות דיוור אלה לא תיספרנה במניין יחידות הדיוור המרבי על פי הקבוע בתמ"א 35, ותבואנה בנוסף להן. מיקומן יהיה בשטח המחנה, באזור המגורים של חברי הקיבוץ ובמבנים קיימים.

יחידות אלו אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ.

יחידות דיוור אלו אינן ניתנות לפיצול, למכירה או להשכרה לגורם חיצוני.

בכל תאי השטח ביחד מספר יחידות הדיוור לא יעלה על 51.

4.2.2

הוראות

הוראות בינוי

א

לפי סעיף 4.1.2 בתכנית ג/19821 בתתי הסעיפים הרלוונטיים.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

א. מבני חינוך, שרות ותרבות כגון מועדונים לגילאים השונים, חדרי חוגים, סדנאות, סדנאות אומן ומבנים דומים לשרות הקהילה ולשימוש חברי המשק וכל השימושים הנדרשים למטרות ציבוריות בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה סעיף 188 (ב) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

	<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>ב. שטחי חניה. ג. מתקנים לאצירת אשפה. ד. תחנות טרנספורמציה, במיקום המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.</p>	<p>4.3</p>
	<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>שימור</p> <p>תא שטח 637:</p> <p>1. כל פעולה נדרשת במבנים לשימור מחייבת הכנת בקשה להיתר בניה שיתבסס על תיעוד מלא של המבנים לשימור עפ"י הנחיות משרד האוצר. 2. מבנים ואלמנטים המסומנים כמבנה לשימור על גבי תשריט יעודי הקרקע מוגדרים כמבנים לשימור. מבנים ואלמנטים לשימור מחמיר מוזכרים בסקר לשימור מבנים בהגדרה זו. 2.1 המלצות לשימור: א. תאסר כל הריסה של כל המבנים המסומנים לשימור וכן תיאסר כל תוספת בניה במבנה המוגדר לשימור בדרגה מחמירה. אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית, עפ"י סעיף 19-2 בתקנות התכנון והבניה התשס"ב - 2002. ב. כל בקשה להיתר/שיפוץ/תוספת למבנה המסומן לשימור בתוכנית יחייב הגשת תיק תעוד מפורט של המבנה שיערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות והמלצות לשילוב השינוי במתחם. בקשה להיתר בנייה תועבר לחוות דעת המועצה לשימור אתרים. ג. במסגרת מסמך המלצות של תיק התיעוד המפורט, יבחן יישום התוספת / השינוי המבוקשים, וכן ינתנו הנחיות לאופי הארכיטקטוני בנושא היקפי הבניה, חומרי הגמר, טכנולוגיית הבניה ועוד. ד. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צידו, וכן תציג את השתלבות התוספת / השינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית וגדרות. ה. תיק התעוד של כל מבנה לשימור יכלול גם את תעוד הצמחיה והפיתוח הנופי הגובל. התוכנית תכלול הנחיות לשימור הצמחיה, אופי מרכיבי הפיתוח, עמודי השילוט, תאורה וכדומה. ו. תישמר בכל מצב כיווניות הבניה במתחם בציר צפון דרום באופי הבניה הקיים. ז. לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור. ח. שימור המבנה בפועל יהווה תנאי לקבלת טופס איכלוס במבנה. ט. יעוד המבנים לשימור יהא לצרכי ציבור, תרבות או מסחר בדגש היסטורי- מקומי, במקרים חריגים יאושר שימוש למגורים.</p>	<p>א</p>	
	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. 2. מבנים יהיו מחומרים עמידים.</p>	<p>ב</p>
	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. 2. יש להגיש תכנית פתוח בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים. 3. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשיעור רצון מהנדס/ת המועצה.</p>	<p>ג</p>
	<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>



שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. גינון ב. מתקני משחק ג. פרגולות ד. מקלטים קיימים ה. העברת תשתיות תת קרקעיות ו. דרכי ניקוז ז. דרכים להולכי רגל ח. מתקנים לאצירת אשפה . ט. תחנות טרנספורמציה, במיקום המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.</p>	
הוראות	4.4.2
הוראות פיתוח	א
<p>בשטחים הסמוכים לדרך, הנמצאים בתחום קו הבנין, השימושים המותרים הם גינון בלבד.</p> <p>שימור</p> <p>שטח ציבורי פתוח במתחם שימור או במתחם לשימור נופי : (תא שטח 504) בשטח זה יישמר, האופי הטבעי של המקום, לרבות הטופוגרפיה והצומח הקיימים. תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת הקיים, בצמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית. לא תותר הקמת מבנים בשטחים המוגדרים כמתחם לשימור נופי.</p>	ב
ספורט ונופש	4.5
שימושים	4.5.1
<p>1. מתקני ספורט, נופש, משחק, מבני חינוך גופני, ברכות שחיה, מזנון, אולמות ספורט, מלתחות. 2. חניה. 3. גינון.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>חניה</p> <p>בקשה להיתר בנייה תחוייב בהצגת פתרונות גישה וחניה על פי התקן ובהתאם לשימושים המבוקשים לאזור זה.</p>	א
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. שילוט: השילוט יבוצע באחת מהטכניקות הבאות: (1) שלט עץ טבעי ועליו חריטה והדגשת כיתוב (2) שלט המורכב מאותיות בודדות ע"ג משטח רשת או סרגלים אופקיים. (3) שלט מלוח פח מגולוון וצבוע. לא תותר הצבת שלטי פרספקס ולא שילוט המואר מארגזי תאורה.</p>	ב

4.5	ספורט ונופש
	<p>הנחיות סביבתיות:</p> <p>לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>שטח מבנה המזנון לא יעלה על 50 מ"ר.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תוכנית בינוי לכל המתחם אשר גובל בדרכים או יעודי קרקע שונים וקבלת אישורה של הועדה המקומית. יש לכלול פתרונות חניה ודרכי גישה, פרוט תשתיות קיימות ונדרשות, עיצוב ארכיטקטוני, התייחסות למבנים ולחומרי גמר. יש להגדיר את גבולות המגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. תכנית פיתוח בקני"מ 250:1. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב. כל החומרים יהיו מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.</p> <p>בתכנון המפורט יקבע היקף שטחים פתוחים, המיועדים לאפשר חילחול ושטחי החדרה למי נגר עילי.</p> <p>3. מבנה המזנון לא יעלה על 50 מ"ר.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>א. כבישים. ב. מדרכות ג. חניות ד. מתקני ריהוט רחוב ה. נטיעות</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. כללי:</p> <p>ביצוע הדרכים המוצעות בתוכנית, והרחבת דרכים קיימות, יתבצע על בסיס תכנון אדריכלי נופי בנוסף לתכנון ההנדסי, התכנון הנופי ימזער את הפגיעה בתוואי השטח באמצעות שימוש בקירות תמך, נטיעות ושיקום נופי.</p> <p>בטרם ביצוע הרחבה או משטחי חניה ראשונים - תוכן תוכנית אדר' נופית לקטעי ההרחבה והחניות.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. כבישים. ב. מדרכות ג. חניות ד. מתקני ריהוט רחוב ה. נטיעות</p>

4.7	דרך מוצעת
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. כללי: ביצוע הדרכים המוצעות בתוכנית, והרחבת דרכים קיימות, יתבצע על בסיס תכנון אדריכלי נופי בנוסף לתכנון ההנדסי, התכנון הנופי ימזער את הפגיעה בתוואי השטח באמצעות שימוש בקירות תמך, נטיעות ושיקום נופי. בטרם ביצוע הרחבה או משטחי חניה ראשוניים - תוכן תוכנית אדר' נופית לקטעי ההרחבה והחניות.</p>
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	<p>א. כבישים. ב. מדרכות ג. חניות ד. מתקני ריהוט רחוב ה. נטיעות</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה" (כפי שפורסמו במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת. הרחבות הדרך ומשטחי החניה יבוצעו בהתאם לתכנית אדריכלית/נופית אשר תגדיר חומרי גמר טבעיים כגון אבן, מצעים מהודקים וכדומה, לשמירה מירבית על אופי הדרך.</p>
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	<p>דרך להולכי רגל ורוכבי אופניים. למעבר תשתיות. מעבר לרכב חירום.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. רוחב השביל לא יפחת מ-3 מ'. 2. ניתן לבצע שינוי קל במיקום שביל ציבורי הממוקם בתוך אזור שיעודו שטח ציבורי פתוח על מנת לדייק ולהתאים למצב תשתיתי וטופוגרפי קיים באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים - השביל הציבורי לא יחרוג מגבול השטח הציבורי.</p>
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	<p>חניית רכב מדרכות שילוט</p>



חניון	4.10
גינון	
הוראות	4.10.2
הוראות בניוי שטח המיועד לחניון כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
5	4	(4) 3	(4) 3	(3) 1	(3) 2	(2) 4	35	960	(1) 100	40	200	400	מגורים אי' 705 - 707, 709
5	4	(4) 3	(4) 3		2	1	35	240	(1) 100	40	200	200	מגורים אי' 708
(6) 5	(6) 4	(6) 3	(6) 3		2	(5) 28	35	1540		5	50	370	דיור מיוחד 300 - 302
(9) 5	(8) 5	(8) 5	(8) 5		2		35	(7) 1190		10%	25%	450	מבנים ומוסדות ציבור 637 - 638
5	5	5	5		1		20	4968		5%	15%	510	ספורט ונופש 521 - 522
5	5	5	5		1			50					שטח ציבורי פתוח 415 - 420, 422, 504

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. קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה במגרשי המגורים, קווי הבניין של המבנים הקיימים החורגים מקווי הבניין הנקובים למעלה יהיו לפי בנייה קיימת בתנאי שעומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. מבני המגורים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה עליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר.
- הרחבת יח"ד בעלת קו בניין צידי 0 בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 - לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.
- ב. בכל מתחם באזור מגורים מיוחד תוגש תוכנית בינוי.
- ג. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו.
- ד. שטחים ציבוריים פתוחים - יתאפשר בניית מתקנים הנדסיים, טרנספורמציה ומצללות - לא יחול על שטחים ציבוריים פתוחים הנמצאים במתחמי שימור.
- ה. ביעוד ספורט ונופש - ע"פ תמ"א 35. שטח מסחר מקסימאלי לא יעלה על 1,000 מ"ר.
- ו. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, לפי חו"ד פקיד היערות, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יותר בבניה תת קרקעית בלבד.

(2) יחיד אחת למגרש.

(3) בבניה חדשה בהם כתוצאה מהתאמת השיפוע לקרקע נוצרה קומת מסד ותאפשר קומה זו כקומת שירות. תתאפשר בגובה של עד 2.2 מ' ובהתאם למנין זכויות השטחים ועמידה בכל הוראות התכנית האחרות.

(4) קו בניין 0 בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה או לפי הקיים בפועל.
(5) לכל היעוד.

(6) או לפי הקיים בפועל בתנאי עמידה בכל הוראות התכנית האחרות.

(7) סה"כ שטחי בניה נטו לכל היעוד.

(8) בתא שטח 638 יותר קו בנין צידי ואחורי של 3 מ'.

(9) או לפי הקיים בפועל.

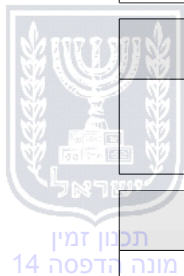


תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה במתחמים החדשים יחייב הגשת תשריט חלוקה אנליטית לכל המתחם והכנת תכנית בינוי בקני"מ של 1:250 לכל המתחם, שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי חניה, התווית הדרכים, חתכים ומפלסים. התוכנית תובא לאישור הועדה המקומית וזו תוכל להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, תוכנית הבינוי תכלול את כל שטח המתחם.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 לבנין יהיה השלמת מערכת התשתיות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה במתחם לשימור יהיה הכנת נספח בינוי למתחם אשר יכלול את הפרטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הצגת אופן מימוש הזכויות במגרשים על פי מתווה השייכים. - מאפייני הבינוי על פי הנחיות השימור. <p>נספח הבינוי יאושר בפני ועדת משנה לשימור אתרים של הועדה המקומית, ויתואם בהתאם לחו"ד המועצה לשימור אתרים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לבתי מגורים חדשים/חדרי ארוח יותנה בחיבור בפועל של שפכי הישוב לפתרון הקצה המאושר מט"ש בית שאן.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה להרחבת דרכים וחניות הינו הוצאת תכנית אדריכלית/נופית אשר תגדיר חומרי גמר טבעיים כגון אבן, מצעים מהודקים וכדומה, לשמירה מירבית על אופי הדרך, והאופי הטבעי של המקום לרבות הטופוגרפיה והצומח הקיימים. זאת בהתאם להנחיות מיוחדות ליעוד קרקע דרך מוצעת - בדרך הגובלת עם מרכז הקיבוץ בתחום לשימור. התוכנית תובא לאישור הועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה במתחם לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. כמפורט בהוראות בכל יעוד קרקע. ב. בקשות להיתר יועברו לחו"ד יועץ השימור של הועדה המקומית או ועדת שימור אשר תפעל ליד הועדה המחוזית. 	
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.2</p>
<p>התכנית כוללת חלוקה תכנונית למגרשים. רישום החלוקה יעשה כנדרש בחוק.</p>	
<p>6.3 היטל השבחה</p>	<p>6.3</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.4</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יוחזרו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>	
<p>6.5 חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>החניה תהיה בתחום מתחמי הבניה או בריכוזי חניה על פי המסומן בנספח התנועה והחניה, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. במתחמים הגובלים בדרכים? תבוצע החניה הנדרשת ע"פ תקן בתחום המגרש. חניה מקורה תחשב במניין זכויות הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת 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 ייעשה בתאום עם חברת החשמל.

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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור 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' מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד ----- 5 מ' מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' מ'

ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ'

ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ'

ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל

ח. ארון רשת ----- 1 מ' מ'

ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ'

2. מרחקי בניה מציר קו החשמל :

י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' מ'

יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' 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.

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

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

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל-עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>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;">6.7</p>
<p>1. כללי</p> <p>א. התשתיות הקיימות בישוב קיימות בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.</p> <p>ב. ברצועה שרוחבה עד 1.5 מ' מגבול המגרש הפונה לשביל הולכי רגל או דרך משולבת, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית.</p> <p>ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקה של התשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שימונה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. בתכנון התשתיות נדרש להתייחס ל'נספח הבינוי' לתכנית ג/18921.</p> <p>2. מים</p> <p>אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ביצוע קווי הביוב בהתאם לנספח הביוב יותנה בקבלת היתר בניה. ביצוע קווי הביוב בסתירה לנספח הביוב יותנה באישור תכנית ביוב עפ"י חוק הרשויות המקומיות ביוב, התשכ"ב - 1962.</p> <p>5. אשפה</p> <p>פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא ייתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p style="text-align: right;">שימור</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>1. מתחם לשימור :</p> <p>תחום שטח גאוגרפי בתשריט התוכנית הכולל אתרים לשימור, מתקנים, פיתוח נופי, עצים או ערכי שימור אחרים.</p> <p>הוראות הבינוי והפיתוח מפורטות בפרק יעודי קרקע ושימושים (פרק 4, בפרק הוראות לשימור (פרק 6.15) בפרק הוראות נופיות (פרק 6.20), בפרק עצים בוגרים (פרק 6.22), בפרק 6.1 תנאים למתן היתר בניה.</p> <p>2. מתחם לשימור נופי :</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה חדשים ו/או במתחמי השימור יהיה לתוכנית נספח בינוי ופיתוח אשר יציג במידת הצורך, באמצעות חתכים, חזיתות וצילומים של מצב קיים ומצב מוצע - ניתוח ההשפעות הנופיות והחזותיות של הפרוייקט על סביבתו ומידת השתלבותו בנוף הטבעי והנוף הבנוי.</p> <p>יעשה שימוש בצומח ארץ ישראלי טבעי כחלק מפעולות הפיתוח והגינון של השטח.</p>	

<p>שימור</p>	<p>6.8</p>
<p>בגבולות הישוב ינטעו עצים בעלי נוף מלא כגון: חרוב, אלון או דומיהם. 3. הוראות לשימור: המתחמים המסומנים בתשריט בסימון לשימור או לשימור נופי, הם מתחמים לשימור וחלים עליהם הוראות לשימור כלהלן: א. בניה חדשה במתחם הגובל במבנה לשימור, לא תעלה על גובה 4.5 מטרים מפני השטח הגבוהים (או 7 מטרים במבנה מדורג בשני מפלסים). ב. לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור. ג. כל בניה חדשה באזור המוגדר כ"מתחם לשימור" תהיה בצפיפות, גובה, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת. כל תוספת בניה באזור זה מחייבת הכנת תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 אשר תובא לאישור הועדה המקומית או המחוזית ולמועצה לשימור אתרים. תכנית הבינוי והשימור תכלול את הנחיות השימור המפורטות, העמדת מבנים, גבהי, שימושים, גישה לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות והנחיות לשימור מבנים וצמחיה. פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות. ד. במבנים בעלי ערך היסטורי שאינם מיועדים לשימור, כל בניה חדשה תשלב בתוכה מאמץ לשמר את המבנים.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.10</p>
<p>כל האלמנטים הבנויים בתחום הדרכים, והשצפ"יים, המסומנים בסימון הריסה מיועדים להריסה. המבנים המסומנים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.11</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ג. הועדה המקומית תגדיר את מועד ביצוע ההריסה בפועל למבנים חורגים במתואם עם ביצוע מערכות הדרכים המתוכננות.</p>	
<p>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.13</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,</p>	

6.13

עתיקות

חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 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.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

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.

6.14

ניהול מי נגר

א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. ניקוז המגרשים יהיה על בסיס עקרונות ניקוז משמר נגר, שיקבעו בתכנית ניקוז, תוך התייחסות לסעיפים הנ"ל (עפ"י תמ"א 4/ב/34 סעיפים 23.3.2-23.3.4 שפורטו בסעיף 6.1 - תנאים להיתר בניה).

1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, 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 ובשמושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

4. יש להפנות את הנגר העילי מהשטחים המיועדים לשימושי תעשייה ומבני משק אל בריכת איסוף באתר, שם יעברו טיפול קדם לפני הזרמתם לסביבה, כתנאי למתן היתר בניה. לצורך שימור מי נגר עילי באופן מיטבי - ישתמשו באמצעים הבאים :

במגרשי המגורים לפחות 40% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

אזורי השצ"פים, המגרשים ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום.

השטחים המיועדים להחדרה יהיו מחלחלים - יכוסו בגיבון או חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף וכו').

שימור הנגר במגרשים יתבצע בהתאם להנחיות המדריך לתכנון ולבניה משמרת נגר עילי (2004). מפלס רצפת המבנה (גובה 0.00) לא יפחת מ- 25 ס"מ, מעל גובה הפיתוח במגרש. פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים. תכנון דרכים וחניות יושלבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.

6.15

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים:

6.15

חיזוק מבנים, תמא/ 38

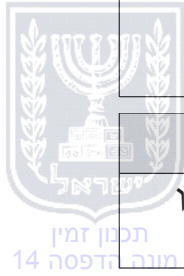
א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 'עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

6.16

שמירה על עצים בוגרים

נספח עצים בוגרים לתוכנית:
 א. כתנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יוכן "נספח עצים בוגרים אשר יכלול סימון עצים לשימור/העתקה/ עקירה הוראות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים בתחום התכנית, בתאום עם פקיד היערות. תכולת הנספח מחייבת.
 02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור
 א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
 03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
 א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 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 מומחה.
 ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
 04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
 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, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
 ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
 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 הגשת מפת

6.16	שמירה על עצים בוגרים
	מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. 05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים.
6.17	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	ינתן היתרי בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.18	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק מתכנית מאושרת ג/18921 וכפופה לשלבויותה	



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנים מיום אישורה

