

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0652784

הסדרת חניון לשכונת פינוי בינוי אורנים א- עין חרוד מאוחד



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית
צפון
תכנית מתאר מקומית

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 בשכונת אורנים דרום, במרכז קיבוץ עין חרוד מאוחד מטרת התכנית להסדיר חניון מרוכז לרכבים לטובת 7 יח"ד חדשות שאמורות לקום בשטח זה (במסגרת הליך פינוי-בינוי).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הסדרת חניון לשכונת פינוי בינוי אורנים א- עין חרוד
 מאוחד

מספר התכנית 204-0652784

1.2 שטח התכנית 8.854 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3

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 237000
 קואורדינאטה Y 718250

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ עין חרוד מאוחד-שכונת אורנים א

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : עין חרוד (מאוחד)

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ עין חרוד מאוחד-אורנים א דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23163	מוסדר	חלק		160

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 13



תכנון זמין
 מונה הדפסה 13



תכנון זמין
 מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2017	3658	7655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 204-0372771 ממשיכות לחול.	שינוי	204-0372771



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה	14: 35 03/12/2018	גסאן מזאווי	03/12/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 26 10/03/2019	איתי זהבי	10/03/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ עין חרוד מאוחד- אגש"ח	עין חרוד (מאוחד)	עין חרוד (מאוחד)		04-6485301		gal- tabenkin@e inharodm.c o.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ עין חרוד מאוחד- אגש"ח	עין חרוד (מאוחד)	עין חרוד (מאוחד)		04-6485301		gal- tabenkin@einharod m.co.il

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	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי	12	04-6456678		itay@zehavy. com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי			נצרת	נצרת	8064	04-6566475	04-6566475	mgassan@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640		קרית טבעון	קרית טבעון		04-9835292		modeday@01 7.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת חניון ע"י איחוד וחלוקה ותכנוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים ע"י איחוד וחלוקה תכנוני בין שצ"פ לחניון. לפי סעיף 62 א(א) 1 לחוק התו"ב.
2. הגדלת שטחי ציבור(שצ"פ,מבני ציבור וחניון) לפי סעיף 62 א(א) 3 לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	302, 301
חניון	403

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	302
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101

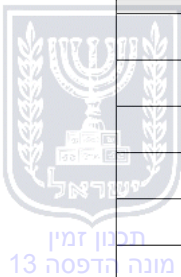
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	337	3.81
מבנים ומוסדות ציבור	580	6.55
מגורים א'	7,493	84.63
שטח ציבורי פתוח	444	5.02
סה"כ	8,854	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	359.45	4.06
מבנים ומוסדות ציבור	611.59	6.91
מגורים א'	7,430.34	83.92
שטח ציבורי פתוח	453.11	5.12
סה"כ	8,854.49	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד למגורים במבנה חד, דו או רב משפחתיים. בשטח יעוד המגורים יותר ביצוע עבודות פיתוח, תיעול, תימוך, גינון ונטיעות, העברת קווי תשתיות כגון: ניקוז, מים, ביוב תקשורת וחשמל לרבות הצבת מתקני טרנספורמציה, חשמל וארונות תקשורת. תותר התווית שבילים, מדרכות וחניות, הצבת מרכזי מיחזור אשפה ואיסוף גזם, מתקני גן ושעשועים, מתקני חצר והצללה ומחסנים ביתיים.</p> <p>ביחידת המגורים, למעט ביחד קטנה, יותר משרד או סדנה או קליניקה או אטלייה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 35 מר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים י המותרים עפי הוראות תכנית זו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>היתרי בניה למבנים חדשי יינתנו עפי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר עי הועדה המקומית, תכנית זו תכלול את התייחסות לסוגיות להלן: סימון גבולות מגרשים וקווי בנין, סימון תשתיות, מפלסי פיתוח עקרוניים, מיקום חניות ופתרונות גישה, פתרונות ניקוז, גדרות, מעקות, קירות תומכים ומסלעות, מיקום מיסתורי ומיכלי אשפה, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ותאורה. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p> <p>פיתוח המגרש:</p> <p>בבקשה להיתר בניה, יוצג פיתוח המגרש בקנמ 1:100, בתכנית פיתוח המגרש ייקבעו מפלסי המגרשים כולל חיבור לתשתיות ציבוריות, קירות גדרות ומעקות בגבולות המגרשים. שינויים, במפלסי המגרשים למגורים לגובה של יותר מ-0.5 מ יחסית לפני המפלס הקובע בתכנית הבינוי, יהיו לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בכפוף לתקן החניות. תתאפשרנה חניות בריכוזים פריפריאליים ו/או לאורך צירי הדרכים בתחום רצועות הדרכים הסטטוטוריות.</p> <p>שטחי החניה יפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח. לא יותר קירוי במקבצי החניות הציבוריות.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים להריסה, ייהרסו בעת מימוש ושיוך המגרשים.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>בבניה חדשה ו/או תוספת למבנה קיים, וככל שהדבר אינו משנה את אופי המבנה הקיים, חומרי הבניה יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך טווח. הקירות יטווחו או יצבעו בצבעים ובגוונים מתוך מבחר מוגדר של צבעים שיקבעו עי ועדת הבניה המקומית. יותר שימוש מוגבל בחומרי חיפוי באישור ועדת הבניה המקומית בישוב.</p>

4.1

מגורים א'

מצללות (פרגולות) :
 תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה לרבות משטחי ישיבה והצללה.
 גגות :
 תתאפשר בניית גגות שטוחים, משופעים תאו משופעים בחלקם, קירוי גג משופע יהיה מרעף צבעוני לפי מבחר שיקבעו עי ועדת הבניה המקומית. ניתן יהיה להתקין על גגות מתקנים כמל דודי שמש, יח מיזוג, מתקנים פוטו-וולטאיים ובלבד ששולבו תאו יוסתרו.
 מחסנים (מבני עזר) :
 עבור כל יחד, יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מטר.
 יותר להציב מחסן ביתי בקו בנין אחורי ואו אחורי וצידי 0 מ בכפוף להסכמת שכן גובל. לא יותר ניקוז גג המחסן המקורה לתחום המגרש השכן. המחסן יבנה מחומרים תעשייתיים באיכות ועמידות גבוהה. שטח המחסן יחשב כשטח שרות ובהתאם לזכויות הבניה המותרות בתכנית זו.



ה

תשתיות

תשתיות :
 התוויית וביצוע תשתיות : מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תהייה לאורך עורקי תנועה ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או בגבולות המתחמים. מתקני תשתית, ביוב, מים, תקשורת וחשמל אפשר שיהיו בשטחים המיועדים למגורים תאו שטחים ציבוריים.
 נגישות וחניה :
 תשריט חלוקה למתחמים יציג את פתרונות החניה בכפוף לתקן החניות, פתרונות הנגישות העתידית למגרשים שיווצרו, ברכב, ברגל או במשולב יהיו בהתאמה לנפחי התנועה בישוב.
 תתאפשר חניה מרוכזת, פריפריאלית ולאורך צירי הדרכים. ביעוד זה לא תותר בניית מבני חניה. גבולות וגדרות :
 יש להימנע מגבולות וגדרות על מנת לשמר את רצף השטחים הפתוחים ואופיו הכפרי של הישוב. במידה ותדרש הפרדה היא תעשה באמצעות צמחיה.
 קירות ו/או מסלעות יבנו לתימוך בלבד, במקום שידרש, וגדרות באם ידרש עפ תקני הבטיחות, הכל בכפוף לאישור ועדת התכנון בקיבוץ ומהנדס הועדה המקומית.
 מתקני אשפה :
 בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגז, עפי נוהלי והנחיות הרשות המקומית.



ו

איחוד וחלוקה

הוראות חלוקה למגרשים :
 אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון.
 אפשר שמתחמי התכנון יחולקו למגרשים תוך שמירה על אופיו הכפרי של הישוב.
 החלוקה למגרשים תעשה עפי תשריט חלוקה, אשר יאושר עי הועדה המקומית לתכנון ולבניה. במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים למגורים תהיה קיבולת יחד בהתאם לקבוע בטבלת מתחמים המצורפת לתקנון זה.



<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>אישור תשריט חלוקת המתחם יותנה באישורה של תכנית בינוי למתחם.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>באזור זה יותרו שימושים המיועדים לצורכי ציבור תושבי הישוב לרבות, מבנים ומוסדות חינוך, בתי ילדים, בנייני מנהל ומשרדים, מבני מוסדות לשרות הקהילה, מרפאות, קליניקות, מוסדות בריאות, תרבות ורווחה לרבות מרכז לקשיש אגף סיעודי ודיר מוגן, מתקני אחסנה, שירותי מזון והסעדה, שירותים טכניים, שטחים פתוחים ומגוונים, הצבת מתקני הצללה, מתקנים הנדסיים, אנטנות ומתקני תקשורת קיימים עג גגות מבנים, מקלטים ואמצעי מיגון, העברת תשתיות, התווית שבילים דרכים וחניות, הסדרתן של פינות אשפה מחזור וגזם. ביעוד זה יותרו שימושי מסחר ובלבד שהיקף הסחר בתחום הישוב לא יעלה על 1000 מ"ר.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>היתרי בניה למבנים חדשים יינתנו עפי תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר עי הועדה המקומית, תוכנית זו תכלול את התייחסות לסוגיות להלן: סימון גבולות מגרשים וקווי בנין, סימון תשתיות, מפלסי פיתוח עקרוניים, מיקום חניות ופתרונות גישה, פתרונות ניקוז, גדרות, מעקות, קירות תומכים ומסלעות, מיקום מיסתורי ומיכלי אשפה, מדרכות, ריהוט רחוב, גינות ותאורה. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי. פיתוח המגרש:</p> <p>בבקשה להיתר בניה, יוצג פיתוח המגרש בקנמ 1:100, בתוכנית פיתוח המגרש ייקבעו מפלסי המגרשים כולל חיבור לתשתיות ציבוריות, קירות גדרות ומעקות בגבולות המגרשים. שינויים במפלסי המגרשים למגורים לגובה של יותר מ 0.5 מ יחסית לפני המפלס הקובע בתוכנית הבינוי, יהיו לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p>ב</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוות דעת מומחה לנגישות ובהתאם לתקנות העדכניות.</p>
<p>ג</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p>
<p>ד</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ביעוד זה יותרו שימושי מסחר ובלבד שהיקף הסחר בתחום הישוב לא יעלה על 1,000 מר.</p>
<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מיועד כשטח פתוח לא מבונה. בשטח זה תותרנה עבודות פיתוח, גינות ונטיעות והסדרתן של פינות אשפה מחזור וגזם. תותר /,</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
	העברת תשתיות ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת, התווית שבילים, דרכים ומקומות חניה, הצבת מתקני גן ושעשועים לילדים, ריהוט גן, מתקני הצללה, מתקנים הנדסיים ומקלטים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. לקטעים באזורי הקהילה תוכן תכנית פיתוח שתאושר עי הועדה המקומית לתוב.
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד לחניית רכב מכל סוג במשולב ע גינן ונטיעות. בשטח זה תותרנה התווית שבילים, עבודות פיתוח והסדרתן של פינות אשפה מחזור וגזם. תותר העברת תשתיות ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת. בשטח זה תאסר כל בניה, למעט סככות צל.
4.4.2	הוראות
א	תשתיות לעת מימוש התכנית או קטע ממנה, תוגש תכנית תשתיות כבישים וחניונים לאישור הועדה המקומית לתוב. בתכנית יסומנו חניות בהתייחס לנספח התנועה לתכנית זו, נטיעות וגינן ברצועות המיועדות לכך ומיקום סככות צל ככל שנדרשות. החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע בנספח התנועה לתכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
												עיקרי	שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	45	10%	35%	500	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	2	8.5 (3)	20 (2)	40	180 (1)	40 (1)	220 (1)	300	101	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	4.5		150 (5)	150	300	301	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה ובלבד שס"כ זכויות הבניה ישמרו.

ב. גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית.

ג. באזור המגורים יתאפשר קו בנין צידי 0 למבנים צמודים בשני מגרשים שכנים ובלבד שהצמדת המבנים במגרשים הסמוכים תעשה מצד אחד בלבד של המגרש, ובכפוף להגשת בקשה משותפת להצמדה

בשני המגרשים. יותר קו בנין 0 למתקני תשתית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ליחידה.

(2) לכל מתחם 4 המסומן בתכנית 204-0372771.

(3) בניה מעל גובה 8.5 מ' - תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית..

(4) במבנים צמודים במגרשים שכנים יותר קו בנין אפס בהסכמת השכן.

(5) תוספת על הקיים.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

- א. לא יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים מכוח תכנית זו בתום שלוש שנים ממועד אישורה, אלא לאחר שיבוצע בפועל פתרון הקצה לסילוק שפכי קיבוץ עין חרוד מאוחד (שדרוג והרחבה של מטש "בית שאן") בהתאם לתכנית שתאושר עי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים מכוח תכנית זו, אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:
- הסדרת פתרון תכנוני (כולל לוח זמנים לביצוע) לטיפול בכל שפכי הרפת של הקיבוץ בתיאום עם המשרד להגנס ומשרד הבריאות.
 - עמידה בלוח זמנים לשדרוג קו ביוב בישוב בהתאם למפורט בנספח המים והביוב לתכנית זו.
 - אישור בקשת בניה לתשתיות מים וביוב עי משרד הבריאות.
 - שדרוג בריכות מי השתייה כך שתעמודנה בדרישות משרד הבריאות.

6.2**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

- תאורה:
- יש להימנע מתאורה לכיוון השטחים הפתוחים בהיקף התכנית באזור הצפוןמזרחי של הישוב. ג,ניו:ו.
- יש להימנע מהפצה של צמחים פולשים ומתפרצים לכיוון השטחים הפתוחים בהיקף התכנית, בהתאם לחוד רטג.

6.3**דרכים וחניות**

- החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או במקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

6.4**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים תאו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאיזור 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 התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין 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 להלן:
- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר ה
- קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ
- קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד 2.0 מ
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו -כבל אורירי מבודד (כאמ) 2.0 מ קו חשמל מתח עליון 110-160 קו-20.0 מ

6.4	חשמל
	<p>קו חשמל מתח על עליון 400 קו 35.0מ כבלי חשמל מתח נמוך 5.0. מ כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.0 מ שנאי על עמוד 3.0 מ</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהו לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לב. דין. הדפסה 13 תכנון זמין</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה s לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכ המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פו מ 3 מ, מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ מהמסד של עמוד חשמל ב 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 ל 1 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 תכו כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף</p>
6.5	<p>ניהול מי נגר</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפי הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. בעת פילוס המגרשים וביצוע חפירה ומילוי, יש לדאוג כי לא תיווצרנה מלכודות בתחום החפור ללא מוצא לניקוז. יש לנתב את זרימה הנגר העילי בתחום השטח המבונה אל מחוץ לקיבוץ על מנת להבטיח מניעת חדירת מים למבנים.</p>
6.6	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.7	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המוגדרים בנספח שמירה על עצים בוגרים כעצים לשימור לפי תכנית 204-0372771 :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בבקשה להיתרי בנייה בקרבת עץ המיועד לשימור יסומן מיקום העץ ונוף צמרתו ותובטח שמירת מרחק מבניה כהגנה לשורשיו, גזעו, ענפיו וצמרתו, ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה. 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</p>



	שמירה על עצים בוגרים	6.7
	<p>מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. i " ה. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חווד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנמ 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 עי אגרונום מומחה.</p> <p>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 דוח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים 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, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובמידע 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 הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
	קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפי תקנות התכנון והבניה.	
	פיקוד העורף	6.9
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית ללא אישור מפקדת העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
	מבנים קיימים	6.10
	<p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות הקודמות לתכנית זו ומבנים אשר נבנו לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון והבניה.</p>	
	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.11
	מים:	

<p>6.11</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מערכת קווי המים בישוב תשודרג עפ'י תכנית מפורטת שתאושר עי משרד הבריאות והגורמים המסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת עי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח פתרון אזורי לריכוזי אשפה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.12</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
<p>הריסה:</p> <p>מבנה המסומן בתשריט התכנית בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. תנאי לקבלת היתר בניה או חפירה במגרש הכולל מבנה להריסה הינו ביצוע הריסה בפועל בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובתיאום עימה.</p> <p>טיפול בפסולת בנין ועודפי עפר:</p> <p>פסולת בנין ועודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה הינו אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.13</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.14</p>	<p>היטל השבחה</p>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.15</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>2. מבני לולים, רפתות, דיירים, וכו יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מיריביים לאותה עת על-מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p>	
<p>6.16</p>	<p>תקשורת</p>
<p>מתקני התקשורת בבניו יותקנו בהתאם להוראות חלק י בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.17	שרותי כבאות
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	



תכניון זמין
מונה הדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 7 שנים מיום אישורה.



תכניון זמין
מונה הדפסה 13



תכניון זמין
מונה הדפסה 13