

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 202-0668269

מעלה גלבוע החלפת שטחים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
עמק המעינות  
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

איחוד וחלוקה חדשה לפי סעיף 62(א)1 בחוק התכנון והבניה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט לצורך הגדלת שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62(א)3 בחוק התכנון והבניה.



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 ומספר התכנית שם התכנית מעלה גלבוע החלפת שטחים

מספר התכנית 202-0668269

1.2 שטח התכנית 845.109 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, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות

239680 קואורדינאטה X

709320 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ מעלה גלבוע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מעלה גלבוע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20880	מוסדר	חלק	25-31	24, 32-34
20881	מוסדר	חלק	36	33-34, 37, 39, 42
20882	מוסדר	חלק		21-22, 24
20936	מוסדר	חלק		49-50
20937	מוסדר	חלק	28	16-19

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



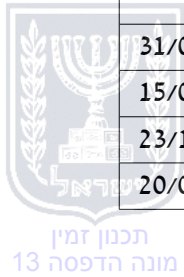
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
24/08/2015	8292	7101	התכנית כפופה לנספחיה של תכנית ג/19729 בשינויים המחייבים מכח תכנית זו	החלפה	ג/ 19729
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
31/03/1987	1357	3439		החלפה	ג/ 4636
15/05/2017	6045	7506		ללא שינוי	202-0457267
23/10/2012	493	6486		החלפה	ג/ 19465
20/06/1991		3892		החלפה	משצ/ 61



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל לוין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל לוין		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08:07 11/06/2019	דניאל לוין	11/06/2019		1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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
	אחר	מעלה גלבע מעלה גלבע		קיבוץ מעלה גלבע	מעלה גלבע	(1)				mm.maalegi lboa@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ מעלה גלבע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מעלה גלבע		קיבוץ מעלה גלבע	מעלה גלבע	(1)				

(1) כתובת: מעלה גלבע.

**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		ר.מ.י.	מעלה גלבע	(1)		03-9533333		

(1) כתובת: ר.מ.י..

**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	דניאל לוי	89068		שדה אליהו	(1)		04-6096407		Levin@sde.org.il
מודד מוסמך	מודד	מועאד בדיר	1426		כפר קאסם	(2)		03-5610014	03-5613403	sadot-ms@inter.net.il

(1) כתובת: קיבוץ שדה אליהו.

(2) כתובת: המסגר 56 ת"א.



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 יעודי קרקע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

לפי סעיף 62א(1), (7), (9), בחוק התכנון והבניה, איחוד וחלוקה חדשה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט לצורך הגדלת שטח ציבורי פתוח ע"פ סעיף 62א, 3.



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 - 125, 127, 128, 1128, 1261, 1262, 4001, 6202
מגורים ג'	301 - 417
אחסנה	240
תעשייה קלה ומלאכה	2601, 2602
מתקנים הנדסיים	2801, 2802
מבני משק	3001, 3002
מבנים ומוסדות ציבור	1263, 4002
תיירות	6201, 6203
קרקע חקלאית	3003, 6503, 6602
שטח ציבורי פתוח	601, 603 - 613, 617, 618, 680, 6803, 7000
שטח פרטי פתוח	6802, 6804, 6805
ספורט ונופש	6901
דרך מאושרת	902, 907, 913, 917

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח פרטי פתוח	6805
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	902
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	101 - 124
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	410 - 417
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	601, 609
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מאושרת	917
חזית עם הוראות מיוחדות	מבני משק	3001
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	6805
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	907
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	2801
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	6503
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	7000
קו מים 4" ומעלה	תיירות	6201

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

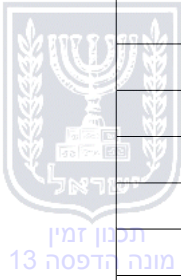
יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה	378.6	0.05
דרך מאושרת	80,105.36	9.48
מבני משק	227,896.25	26.97
מבנים ומוסדות ציבור	18,830.38	2.23
מגורים א'	132,608.04	15.69
מגורים ג'	58,598.76	6.93

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.38	45,460	מלונאות
0.22	1,880.47	מתקנים הנדסיים
0.71	5,971.5	ספורט ונופש
7.11	60,116	קרקע חקלאית
2.92	24,682.38	שפ"פ
15.45	130,586.17	שצ"פ
6.86	57,995	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>845,108.91</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.04	378.58	אחסנה
9.48	80,104.69	דרך מאושרת
26.97	227,896.32	מבני משק
2.23	18,830.26	מבנים ומוסדות ציבור
15.69	132,609.09	מגורים א'
6.93	58,598.81	מגורים ג'
0.22	1,880.47	מתקנים הנדסיים
0.71	5,971.47	ספורט ונופש
7.12	60,166.62	קרקע חקלאית
2.92	24,682.39	שטח פרטי פתוח
17.39	146,943	שטח ציבורי פתוח
3.44	29,051.55	תיירות
6.86	57,995.03	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>845,108.27</b>	<b>סה"כ</b>

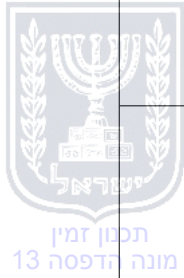


## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תאי שטח 124-125, 1261, 1262, 127, 128, 4001, 6202 השטח הצבוע צהוב בתשריט הינו שטח מגורים א' ומיועד למגורי חברי הקיבוץ ותושבים.</p> <p>שטח זה יכלול: מבני מגורים הכוללים 310 יחידות דיור, 100 יחידות דיור קטנות, 40 חדרי אירוח (בנוסף על המלונאות-איכסון מלונאי), מבני קהילה, שטחי שרות ומתקני תשתית, בתי ילדים, פעוטונים, גן ילדים, מועדונים, מעבדות, מבני קהילות של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, מחסן בגדים, מכבסה, מחסנים, חדרי שרות טכניים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים, וכל הדרוש לקיום פעולות מגורים תקינה.</p> <p>תאי שטח 101-123 השטח הצבוע בצהוב עם הנחיות מיוחדות הינו שטח מגורים א'.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בכל מגרש תותר יחידת דיור אחת.</li> <li>- בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי: <ul style="list-style-type: none"> <li>-- שבעל המקצוע הינו הדייר בבית</li> <li>-- לא יותר מ-50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי</li> <li>-- כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים</li> <li>-- החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש</li> <li>-- עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.</li> </ul> </li> </ul>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח 101-123 המסומנים עם הנחיות מיוחדות תחול מגבלת גובה בניה מותר מעל גובה הכניסה הקובעת לבניין כמצויין בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>אזורים מיוחדים</b></p> <p>יחידות דיור קטנות: בתאי שטח 124-128 על יחידות הדיור הקטנות יחולו ההוראות הבאות</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות/נכסים בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ולמכירה.</li> <li>ב. ייתכנו אך ורק במבנים קיימים.</li> <li>ג. הן מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע, חברים או הורי חברים ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.</li> <li>ד. שטח יחידת דיור קטנה לא יעלה על 55 מ"ר (מירבי=עיקרי+שירות)</li> </ol> <p>- זכויות והוראות בניה במגורים א' יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p>
4.2	<p><b>מגורים ג'</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבניית בנייני מגורים חד משפחתיים.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.</li> <li>- בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי: <ul style="list-style-type: none"> <li>-- שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.</li> <li>-- לא יותר מ-50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.</li> </ul> </li> </ul>

	<b>4.2</b>
<p><b>מגורים ג'</b></p> <p>-- כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.  -- החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.  -- עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.</p>	
	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א</p> <p>ב-תאי שטח 410-417 המסומנים עם הנחיות מיוחדות יוגבל גובה המותר ל-4.2 מ' מגובה הכניסה הקובעת לבניין.  הגובה המרבי הכולל המותר בהלקה ימדד מפני המפלס הסופי של הדרך שבחזית המגרש ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. שטח הגג המשופע יהיה לא יותר מ-50% משטח גג המבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50%  - לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח תכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול חתכים אופייניים, גובה ריצפה, כניסות למגרש וחומרי גמר  - זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p>	
	<b>4.3</b>
	<b>אחסנה</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p><b>4.3.1</b></p> <p>השטח הצבוע סגול ותחום בסגול כהה הינו שטח אחסנה המיועד למחסן תחמושת.  יאסרו השימושים המפורטים בתמ"א 34 ב' 4 כמזהמים.</p>	
	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>א</p> <p>זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p>	
	<b>4.4</b>
	<b>תעשיה קלה ומלאכה</b>
	<b>שימושים</b>
<p><b>4.4.1</b></p> <p>השטח הצבוע סגול ותחום באפור הינו שטח המיועד לתעשיה קלה ומלאכה. בשטח זה יותרו מפעלי תעשיה ומלאכה כולל מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות לרבות מבני משק, משרדים, מחסנים, אנטנות, דרכים, רחבות שרות וחניות.  יאסרו השימושים המפורטים בתמ"א 34 ב' 4 כמזהמים.</p>	
	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>א</p> <p>זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p>	
	<b>4.5</b>
	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	<b>שימושים</b>
<p><b>4.5.1</b></p> <p>השטח הצבוע סגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים.  תא שטח 2801 - מיועד לבריכות אגירה.  תא שטח 2802 - מיועד לבריכות אגירה.</p>	
	<b>4.5.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>א</p> <p>זכויות והוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p>	

<b>4.5</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.6</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק ואפור לסרוגין הינו שטח למבני משק. בשטח זה יותרו השימושים הבאים: רפתות, מכון חליבה, מתבן, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, ושאר מבנים ומתקנים לדיור ואכסנת בעלי חיים, ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור, ותחנת דלק לצרכי הישוב. יאסרו השימושים המפורטים בתמ"א 34 ב' 4 כמזהמים.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>- זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.          - בניית לולים חדשים תותנה בקבלת היתר מיוחד ממושרד החקלאות אם וכאשר יוכח שיש בהם צורך.          - בתא שטח -3001 תישמר הוראת סעיף 6.19 - 6.17 בתקנון זה, לעניין מרחקי בניה ממגורים. מבנה בית האימון הקיים יהיה כפוף להוראות מבנים קיימים בהתאם לסעיף 6.9</p>
<b>4.7</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטח הצבוע חום בתשריט הינו מבנים ומוסדות ציבור. בשטח זה יותר להקים מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים. יותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p>
<b>4.8</b>	<b>תיירות</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מלונאות (איכסון מלונאי).          השטח הצבוע ורוד ותחום באפור הינו שטח למלונאות (איכסון מלונאי).          בשטח זה יותר להקים אטרקציות תיירותיות, כפר נופש, מלון חדרים, מלון סוויטות, אכסניה, מתקן אירוח כפרי, מרכז כנסים, מסעדה, חנויות ושימושים לשרות התיירות, קמפינג ומתקני ספורט ונופש לשרות התיירות. הכל ע"פ תקנים פיזיים לתכנון וסווג מתקני איכסון תיירותי של משרד התיירות ובכפוף להוראות תמ"א 12, ועד 125 יח"א.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>האיכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד</p>
ב	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>האיכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן</p>



<b>4.8</b>	<b>תיירות</b>
	קצובים, ויכול שיכלול גם שרותי תיירות
ג	<b>זכויות בניה מאושרות</b> התכנון יתן התאמה לאנשים עם מוגבלויות ע"פ הוראות ואישור יועץ נגישות.
ד	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לכל המתחם באישור הועדה המקומית ומשרד התיירות.
ה	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית טיפול בעדפי עפר.
ו	<b>זכויות בניה מאושרות</b> זכויות והוראות בניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.



<b>4.9</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b> השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר הינו שטח לקרקע חקלאית. בתא שטח 6503 יותרו רק השימושים בעבור מרכיבים ביטחוניים.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זכויות בניה מאושרות</b> בשטח זה יותרו כל ההנחיות וההוראות ע"פ תכנית מספר ג/21904 המאושרת. בתא שטח 6503 ביצוע הדרך ההיקפית יתואם מול רט"ג בהתאם למרחק הנדרש מגדר הבטחון



<b>4.10</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b> השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט הינו שטח ציבורי פתוח. שטח זה ישמש לשטחים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מרכיבי הבטחון הנדרשים הכוללים גדר ודרך היקפית, מתקנים טכניים, מתקני תשתית ומבני טרספורמציה.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה
<b>4.11</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b> השטח הצבוע ירוק בהיר ותחום בירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח. שטח זה ישמש לגינון, התקנת תשתיות, מבני טרנספורמציה, מתקנים טכניים והנדסיים, אנטנות, חניה ושבילים.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.

<b>4.12</b>	<b>ספורט ונופש</b>
-------------	--------------------

<b>4.12</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח הצבוע ירוק ותחום בחום הינו שטח לספורט ונופש. בשטח זה יותר להקים מבנים ומתקני ספורט במבנים סגורים ומתקנים פתוחים .
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית טיפול בעדפי עפר.
ב	<b>זכויות בניה מאושרות</b> זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>4.13</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח בצבוע חום בתשריט הינו דרך מאושרת. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הנחת מתקני תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה, מרכיבי בטחון ביתני שמירה ושערים וכן מתקנים הנדסיים.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> קווי הבנין לפי המסומן בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 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	תכנית (% 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				
(2) 3	צידי- ימני צידי- שמאלי	1	1	(1) 4	32	32	120			120	350	240	אחסנה	
(2) 3													דרך מאושרת מבני משק	
(2) 3		1	2	(3) 10	40	44.96	102300			14600	87700	1000	- 3001 3002	
(2) 3		1	3	12	55	69	12960			2160	10800	1000	1263,4002	
(2) 3		1	1	4.2	2.2	23	61	61	275	50	225	450	123 - 101	
(2) 3		1	3	12	2.3	(5) 310	50	79	(4) 95550	15500	80050	300	125 - 124 ,128,127 ,1128 ,1261 ,1262 4001,6202	
(2) 3		1	2	8.5	2.2	109	55		275	50	225	450	363 - 301 ,401 - 365 409 - 403	
(2) 3		1	2	8.5	2.2	109	55		325	50	275	450	364	
(2) 2		1	2	8.5	2.2	109	55		275	50	225	450	402	
(2) 3		1	1	4.2	2.2	8	61		275	50	225	450	417 - 410	
(2) 3		1	1	9			70	70	1120		1120	1600	2801	
(2) 3		1	1	9			54	54	150		150	280	2802	
(2) 3		1	2	12			50	50	3000	5%	45%	1000	6901	
													קרקע חקלאית	
1	1	1	1	(1) 4	1.6	1.6	400			400	(6) 1000	6804,6802 6805 -	שטח פרטי פתוח	
1	1	1	1	(1) 4	0.29	0.29	450			400	500	601,6803 - 603,680 - 617,613 618	שטח ציבורי פתוח	
3	3	1	2	8	36	50	14527			2000	12527	1000	6201,6203	
(2) 3		1	2	(7) 11	65	65	37700			5%	60%	1000	2602,2601	

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
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												קלה ומלאכה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
(2) 5	(2) 3	240	אחסנה
			דרך מאושרת
(2) 5	(2) 3	3002 - 3001	מבני משק
(2) 5	(2) 3	1263 ,4002	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 5	(2) 3	123 - 101	מגורים א'
5	(2) 3	124 - 125 ,127 ,128 ,1128 ,1261 ,1262 ,1202 ,4001	מגורים א'
5	(2) 3	301 - 363 ,365 - 401 ,403 - 409	מגורים ג'
5	(2) 3	364	מגורים ג'
5	(2) 3	402	מגורים ג'
5	(2) 3	410 - 417	מגורים ג'
(2) 5	(2) 3	2801	מתקנים הנדסיים
(2) 5	(2) 3	2802	מתקנים הנדסיים
(2) 5	(2) 3	6901	ספורט ונופש
			קרקע חקלאית
1	1	6802 ,6804 - 6805	שטח פרטי פתוח
1	1	6803 ,601 ,680 ,603 - 613 ,617 - 618	שטח ציבורי פתוח
5	3	6201 ,6203	תיירות
(2) 5	(2) 3	2601 ,2602	תעשייה קלה ומלאכה

**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:**

יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית

קוי הבניה הינם לבניה חדשה

הוראות וזכויות הבניה בשטח שיעודו מגורים ג' הינן למגרש אחד

בשטח שיעודו מלונאות/תיירות יותר להקים מתקן מלונאי של עד 125 יח"א בשתי תאי השטח יחד

הגובה המקסימאלית של כל מבנה ימדד מפני כניסה הקובעת לבנין

בתאי שטח 101-123, 410-417 יוגבל גובה הבניה המותר ל- 4.2 מטר מגובה הכניסה הקובעת לבנין

בשטח מגורים א' בתאים 124, 125, 127, 128, 1261, 1262, קיימים 3000 מ"ר מבני קהילה ומבנה ציבור

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) עד 20 מטר לאנטנות.

(2) קו בנין 0 בהסכמת השכן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

(3) עד 20 מטר לסילוסים ואנטנות.

(4) שטחי הבניה הינם לכל תאי השטח ביעוד הקרקע של השורה.

(5) 100+ יח' דיור קטנות +40 יח"א.

(6) תא שטח 6803, גודל המגרש 185 מ"ר.

(7) עד 20 מטר למתקנים הנדסיים ואנטנות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

6.1	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תכנון מפורט יבוצע על בסיס תחנות גשם קרובות יותר למעלה גלבוע.</p> <p>שימור נגר בתחום המגרש:</p> <p>בתכנון המפורט של המגרשים יינקטו אמצעים לשימור מים ע"פ עקרונות תכנון רגיש למים.</p> <p>בתכנון השטחים הפתוחים ישולבו פתרונות המאפשרים איגום והשהיית מי הנגר המתנקזים מהחצרות והכבישים הסובבים. שטחי גינון יתוכננו נמוכים משבילי הולכי רגל ואופניים על מנת לאפשר איגום, השהייה וחלחול המים. (ע"פ תמ"א 34 / ב / 4)</p> <p>כמו כן יינקטו אמצעים למניעת כניסת מים לחניונים תת קרקעיים ולקומות קרקע.</p> <p>האחריות לניקוז חניונים תת קרקעיים וקומות קרקע או מרתפים תחול על היזם.</p> <p>התכנית כוללת מוצאי ניקוז רבים לשטח, במידה ויהיה נזק בשטחים במורד מוצא הניקוז באחריות מ.א. עמק המעינות להסדירו.</p>
6.2	קווי תשתית
	<p>חשמל</p> <p>רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה תיהיה תת קרקעית או עילית באישור מהנדס המועצה ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>מים</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל לתשתיות מים. בנוסף, עבור תשתית ציבורית בקוטר מעל 3" לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מרחק של 1.0 מטר מקצה הצינור לכל צד. באישור בעל התשתית ניתן לקבל הקלה ממגבלות סעיף זה. ("תשתיות מים"- תשתית ציבורית בקוטר של 2" ומעלה).</p> <p>2. אין לחפור מעל או בקרבת תשתית מים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה אגודת המים האזורית ו/או מקורות, ובמקרה של תשתית מקומית- אישור ספק המים המקומי.</p> <p>3. לכל מגרש יהיה חיבור מים מרשת המים המקומית.</p> <p>4. במקרים של מפגש צנרת מים וביוב, ו/או מים וחשמל הביצוע יהיה בהתאם לכל דין.</p> <p>5. תותר פעילות של אגודת המים האזורית ו/או מקורות ו/או ספק המים המקומי להתקנה ותחזוקת תשתיות מים קיימות בתוך תחומי המגרש, כולל הכנסת כלי עבודה. הכל לאחר תאום עם הנוגעים בדבר.</p> <p>6. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.3	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב מאושרת של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לבתי מגורים מכח תכנית זו יהיה חיבור שפכי הישוב בפועל למתקן ביוב אזורי.</p> <p>מתן היתרי בניה בישוב יותנה בהשלמת עבודות מים וביוב בהתאם למפורט בנספח מים וביוב ובתאום עם משרד הבריאות.</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 יעשה בתאום עם חברת החשמל.

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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

(המרחקים מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תייל 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 אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

(המרחקים מציר הקו)

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו, 20 מ'

קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'

(המרחקים מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 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'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

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

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
<b>6.6</b>	<b>תנאי להקמה</b>
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
<b>6.7</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	רישום יהיה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. איחוד וחלוקה: חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית מאמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה . 1965
<b>6.9</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: 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. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
<b>6.10</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרשים 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 בתחום המגרש או בסביבתו באישור מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.12</b>	<b>עתיקות</b>
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

<p><b>6.13 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.14 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. 2. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח לתעשייה יהיה בדיקת היתכנות להקמת והפעלת מערכת לניטור מים עלילים .</p>	
<p><b>6.17 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>א. כללי: 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. 2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים. ב. עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בניה יפזרו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. ג. היתרי בניה: 1. כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים מגורים, דרכים ואחרים. 2. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר. 3. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי. ד. מטרדים 1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה. 2. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן: - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א 1961 - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב', 42 א'-73) - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב 1992</p>	





איכות הסביבה	6.17
<p>ה. פסולת חקלאית</p> <p>1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> <p>3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת. הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981)</p> <p>ו. חומרים מסוכנים</p> <p>1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.</p> <p>2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001</p> <p>4. מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.</p> <p>5. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.</p> <p>6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ז. אחסון דלקים</p> <p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.</p> <p>במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).</p> <p>יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>	
איכות הסביבה	6.18
<p>ח. שפכים תשטיפים וביוב</p> <p>1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

4. משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש.

5. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

ט. איכות אויר

1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה

בתקנות למניעת מפגעים:

. - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב 1962

. - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א 1972

. - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992

. - חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י 1949

י. רעש

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר),

התש"ן 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

יא. הוראות למבנים החקלאיים השונים:

רפת בקר לבשר ודיר צאן

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

3. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.

5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן

משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.

7. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.

8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

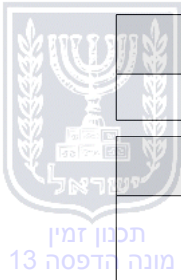


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



איכות הסביבה	6.18
<p>האיסוף הציבורית. לולים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.</li> <li>מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.</li> <li>לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.</li> <li>מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</li> <li>יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.</li> </ol> <p>בתי צמיחה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.</li> <li>עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</li> <li>בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.</li> </ol>	
איכות הסביבה	6.19
<p>הוראות איכות הסביבה לייעוד תעשייה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>איכות הסביבה - תנאי למתן היתר בנייה- אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, ומינהלת הכנרת.</li> <li>לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מזהמים לאויר/לקרקע כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993, או בעלי פסולת רעילה.</li> <li>טווח הסיכון לא יחרוג מתחום המגרש ואזור התעשייה.</li> <li>הוראות בינוי             <ol style="list-style-type: none"> <li>ד-1. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנ"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</li> <li>ד-2. יש להגיש תכנית בינוי באישור הועדה המקומית כחלק מבקשות להיתר בנייה</li> <li>ד-3. המרחק בין מגורים לתעשייה לא יפחת מ- 50 מ'.</li> </ol> </li> </ol> <p>הוראות איכות הסביבה ליעוד מבני משק:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>איכות הסביבה             <ol style="list-style-type: none"> <li>א-1. תנאי למתן היתר בנייה-אישור המשרד לאיכות הסביבה משרד הבריאות, ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים.</li> <li>א-2. יש לבנות בהתאם להנחיות נספח איכות הסביבה המהווה חלק מחייב בתכנית זו.                 <ol style="list-style-type: none"> <li>ב-1. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנ"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</li> <li>ב-2. יש להגיש תכנית בינוי באישור הועדה המקומית כחלק מבקשות להיתר בנייה</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>ב-3. המרווח בין מגורים למבני משק לא יפחת מ- 50 מ'. ע"פ תחום מגבלות הבניה המסומן בתשריט בתא שטח 3001. באיזור זה לא יותרו מבני מגורים חדשים.</p>	
<p><b>אזורים מיוחדים</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>הנחיות קק"ל: אין לחסום או לנתק את דרך היער הראשית (מהווה תחליף לקו התפר).</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>כללי: הנחיות מתייחסות לאלמנטי פיתוח שונים, המייצרים יחד מערכת ויזואלית ואקולוגית אחידה, הכוללת: 1. פיתוח השטחים הפתוחים בהרחבה 2. קביעת מאפיינים לפיתוח מגרשים פרטיים, כך שבניה החדשה תשמור על רוח המקום של היישוב הקיים בפיתוח רחובות הישוב. 3. מערך תנועת הלכי הרגל בישוב ובסביבתו ושמירת צירים ירוקים. מטרת הנספח הנופי בתכנית ג/19729 להתוות הנחיות והמלצות אשר ישמרו וידגישו את רוח המקום, אופיו ואווירתו. ההנחיות קשורות לאופן תכנון ופיתוח של כל האלמנטי הסביבה (רחובות, שבילים, פארקים, מגרשים פרטיים, תשתיות...) כדי למזער ככל הניתן השפעת הרחבת הישוב על הסביבה. כבישים וחניות יתכננו בצמוד לטופוגרפיה קיימת, כדי להקטין כמות עבודות עפר. לאורך כל הדרכים. מומלץ לנטוע עצים כל 7-10 מ, ולהקפיד על צמחיה צפופה בשצ"פים. הצמחייה תכלול סוגי עצים ושיחים האופייניים לאזור. מפלסי המגרשים 0.00- ייקבעו במסגרת התכנון המוקדם על ידי אדריכל נוף באופן שיאפשר פגיעה מינימאלית בשטח המגרש במהלך הבניה, ותוך התאמה מרבית לטופוגרפיה הקיימת כל שינוי במפלס המגרשים שנקבע ייעשה אך ורק באישור הישוב, אדריכל הנוף אשר קבע את מפלסי המגרשים, והאדריכל האחראי על התכנון המפורט. תכנון המגרש והבניה ייעשו תוך שמירה על שולי המגרש במצבם הטבעי ושימור החורש הטבעי בתחום המגרש בשוליו ובהיקף המגרש. בבניה קירות ומסלעות יש להשתמש באבנים וסלעים טבעיים, האפיונים למרקם כפרי ולאזור בפרט. בנית מבנים פרטיים ואחרים תותר רק באישור של הועדה על חזיתות וחומרים, אופן ביצוע והבטחות לשיקום הסביבה הנפגעת במהלך הביצוע. 4. תאורה - תהיה מינימלית ובהתאם לנדרש, תתוכנן ותבוצע כך שלא תפנה לכיוון השטחים הפתוחים של השמורה</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>אפיון חזית הרחוב והשצ"פ: כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע). תכנית הפיתוח תתוכנן על ידי אדריכל נוף. המפגש בין שצ"פ לרחוב יתוכנן ככל האפשר כך שהשצ"פ יהיה חלק מהרחוב ולא יופרד ממנו. רצף מקסימאלי של חניות מקבילות יהיה 5 מקומות חניה. במרווחים בין מקומות החניה ניתן לשלב ערוגות ובהן עצים.</p>	



הוראות פיתוח	6.22
<p>שטחי הישוב המיועדים לבינוי של מגורים נמצאים באזור מאוד תלול ויבנו כטרסות על המדרון. שטח מלונאות ונופש יושב על ראש הגבעה ואז רגיש מאוד מבחינה נופית. מומלץ לייצר תחושה של חורשה מדוללת ע"י מבנים, שבילים ומתקנים הנדרשים באזור.</p> <p>אפיון חזית הרחוב</p> <p>קירות ומסלעות - חלק בלתי נמנע בפיתוח של המדרון התלול. הקירות יהיו קירות אבן. בחזית מגרשים יבנו מאבן לקט גלילית בבניה דמוי יבשה או ברובה לבנה (מלט לבן). ראש הקיר יעובד מאותה אבן או בתוספת של קופינג מאבן גיר. מומלץ לא לעבור את גובה הקיר בחזית מעל 1.5 מ', וקירות גבוהים לבנות בטרסות של עד 1.5 מ' נטו בתכנית עבור השתילה. מומלץ לשלב בתוך הקירות נישות עבור פילרים. פרטי הקיר, המעקה, רהוט רחוב רצוי שיהיו אחידים עבור כל ההרחבה.</p> <p>תכנית הניקוז תכלול אמצעים לשימור קרקע ומניעת סחף</p> <p>אפיון השטחים הפתוחים</p> <p>תכנון השטחים הפתוחים ייעשה במגמה להשתלב בנוף הקיים, לשמור על ערכי טבע קיימים, ליצור שטחים בעלי אופי הררי וגלילי מבחינת חומרי הגמר והגינון.</p> <p>השטחים הפתוחים יתוכננו כגנים וכפארקים לרווחת הציבור.</p> <p>במגרשים בעלי שיפועים גבוהים יותאם, לפחות, האזור המפותח ברמת הפיתוח האינטנסיבית, לשימוש כלל האוכלוסייה (כולל מוגבלים).</p> <p>התייחסות הישוב לנושא הפיתוח והגינון בשטחים הציבוריים היא בגישה של פיתוח וגינון צנוע ומשתלב.</p> <p>לקראת תחילת בניה של כל שלב בהרחבה תוכן תכנית מעודכנת למניעת מפגעים מהבניה החדשה, כולל הגדרת אזורי כניסה ויציאה זמניים שלא דרך המגורים הקיימים והגדרת שעות פעילות מותרות לציוד מכני הנדרש לבניה.</p> <p>שיפוף והרחבת בתים קיימים: כל פגיעה בתשתיות ציבוריות תחייב החזרת המצב לקדמותו עם תום הבניה, ע"י הבונה, כולל פינוי פסולת בניה למקום מאושר.</p> <p>בנספח הנופי לתכנית נכללות הנחיות לתהליך הבנייה ולשיקום שלאחר תהליך הבניה וכן הנחיות פיתוח.</p> <p>גינון:</p> <p>רשימת הצמחייה מתבססת על מיני צמחיה הנפוצים בהרי גלבוע.</p> <p>עצי רחוב:</p> <p>כליל החורש, חרוב, אלונים, זית, מייש גשר הזיו, ברושים, אדר סורי, אלה א"י, אורנים, חרוב, שקד, צפצפה ואחרים.</p> <p>שיחים:</p> <p>אלת המסטיק, אוג חרוק, פירקנתה אדומה, חבושית פרנשי, מורן החורש, סוגי יסמין.</p> <p>צמחי כיסוי:</p> <p>רוזמרין, מרווה, יערה, חבלבל ואחרים.</p> <p>רשימת הצומח תתואם עם רשות הטבע והגנים (בגלל הקרבה לשמורת טבע וחשש ממינים פולשים).</p>	
הוראות פיתוח	6.23
<p>בשצ"פים ייעשה שימוש בחומרים הבאים:</p> <p>טרסות בבניה דמוי יבשה. גובה טרסה לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>סלעי ישיבה.</p> <p>ריצוף אבן שכבות גיר.</p>	



הוראות פיתוח	6.23
<p>-ריצוף בטון מסורק עם שילוב של אבן שכבות גיר בתפרים (פוליאוגונית או חתוכה למלבנים באורך משתנה).</p> <p>-אספלט עם שפה מאבן שכבות.</p> <p>-קיר תומך מאבן לקט בבניה דמוי יבשה, ראש הקיר מעובד עם אבן.</p> <p>-קירות ישיבה מאבן לקט. ראש הקיר ברוחב של 40 ס"מ.</p> <p>-שטחים של מצע מהודק מצופה בשכבת חצץ "פוליה" מהודקת.</p> <p>-שורות סלעים בגובה 40-60 ס"מ לתמיכה ולישיבה.</p> <p>-שילוב סלעים מקומיים המצויים בשטח ההרחבה כאלמנטים פיסוליים או כסלעי ישיבה.</p> <p>-ריצוף משטחים שאינם מיועדים לדריכה באבן לקט בבניה דמוי יבשה.</p> <p>-שימור משטחי סלע קיימים ושילובם בפיתוח.</p> <p>-שטחים מתחת לחורשות עצים וערוגות יחופו בשכבת חיפוי כדוגמת רסק עץ (מניעת התאדות, הגנה על הקרקע ומניעת עשבייה).</p> <p>-השבילים יהיו מאבן משתלבת או מבטון מסורק או מאספלט עם שפה מאבן שכבות או לקט.</p> <p>-ניתן לשלב בשבילים פסי אבן מאבן גיר שכבות פוליאוגונית או חתוכה למלבנים באורך משתנה.</p> <p>-ניתן לשלב בשצ"פים שבילים ממצע מהודק מצופים בחצץ. (בתנאי שיהיה מענה לפרק נגישות למוגבלים).</p>	
הוראות פיתוח	6.24
<p>גינון :</p> <p>הגינון יהיה חסכוני במים ובתחזוקה. הצמחים יהיו מקומיים, מותאמים לתנאי המקום ומשתלבים בנוף הגליל. הכוונה לצומח טבעי של האזור ובנוסף צמחים בעלי מופע המשתלב במופע המקומי של הצומח, סוגי המצחים לפי הרשימה שבנספח המנחה.</p> <p>בתכנון המפורט ייעשה ניסיון לצמצם את שטחי הגינון במגמה לחסוך בתחזוקה ובמים. הדבר ייעשה ע"י שילוב של אלמנטים כגון: ריצוף אבן מסוגים שונים, משטחי חצץ, משטחי סלע ושטחים נטועים בעצים עם חיפוי קרקע דוגמת רסק עץ.</p> <p>תכנון הצמחייה יתייחס לתנאי השטח הספציפיים כגון מפנה, עומק וסוג הקרקע.</p> <p>תכנון המצחייה יתייחס לדרישות גובה למיסוד, הסתרה או חשיפה לנוף.</p> <p>מדשאות: ניתן לשלב מדשאות בחלק מהשצ"פים. המדשאות ישולבו רק במקומות שיהיה בהן שימוש</p> <p>לישיבה על הדשא, בחללים קטנים ומוגדרים ובחסכון רב.</p> <p>תשתיות :</p> <p>מערכת ניקוז מי הנגר העילי תתוכנן כך שרוב מי הנגר יושארו בשטח וישמשו להשקיית שטחי הנטיעות או יחלחו ויתוספו אל מי התהום. ובכל מקרה לא יורחקו משטח התכנית:</p> <p>תכנית הניקוז תכלול מתקנים ומערכות לשימור נגר עילי.</p> <p>תכנית הניקוז תכלול אמצעים לשימור קרקע ומניעת סחף.</p>	
הוראות פיתוח	6.25
<p>חדרי טרנספורמציה :</p> <p>יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.</p> <p>כל תשתיות החשמל יהיו מוטמנות ותת קרקעיות.</p> <p>מיקום חדרי הטרנספורמציה הוא בגדר המלצה בלבד. מיקום מדויק לחדרי הטרנספורמציה ייקבע</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<p><b>6.25 הוראות פיתוח</b></p> <p>במסדרת התכנון המפורט.</p> <p>כל הקשור בחדרי הטרנספורמציה, מיקום ואופן הבניה, ייעשה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	<p><b>6.25</b></p>
<p><b>6.26 הוראות פיתוח</b></p> <p>מתקני איסוף אשפה:</p> <p>ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה האזורית, ומיקומם יהיה חלק מתכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה.</p> <p>המתקנים, בין אם זה דגם אחד או מספר דגמים, יהיו אחידים בכל השכונה, בהתאם לישוב כולו. מיקום המתקנים כולל אתר לאיסוף גזם, ייקבע בתכנית הבינוי לביצוע.</p>	<p><b>6.26</b></p>
<p><b>6.27 הוראות פיתוח</b></p> <p>מגרשים פרטיים:</p> <p>גבהים:</p> <p>מפלסי המגרשים 0.00 ייקבעו במסגרת התכנון המוקדם על ידי אדריכל נוף באופן שיאפשר פגיעה מינימאלית בשטח המגרש במהלך הבניה, ותוך התאמה מרבית לטופוגרפיה הקיימת. כל שינוי במפלס המגרשים שנקבע ייעשה אך ורק באישור הישוב, אדריכל הנוף אשר קבע את מפלסי המגרשים, והאדריכל האחראי על התכנון המפורט. במהלך התכנון המפורט והבניה במגרשים לא יבוצע כל שינוי במפלסי המגרשים, למעט שינויים הכרחיים אשר יתרמו לשימור שטח המגרש והיקפו. לא יבוצע כל שינוי אשר עשוי לפגוע באיכות המגרשים הסמוכים. כל שינוי במפלס המגרשים ייעשה באישור הישוב, אדריכל הנוף אשר קבע את מפלסי המגרשים, והאדריכל האחראי על התכנון המפורט.</p> <p>כניסת רכבים כבדים למגרש במהלך הבניה תיעשה במקום המיועד לחניה או לכניסת רכב למגרש בעתיד, תוך הקפדה על שימוש רק בכניסה זו ושימור יתר היקף המגרש. עבודת קידוח ליסודות ייעשו תוך שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.</p> <p>תיחום חזיתות מגרש:</p> <p>תיחום מגרשים יעשה על פי ההנחיות המחייבות, תוך מתן עדיפות לחזית המומלצת. אופן פיתוח המגרש, עצוב החזית וגבולות המגרש יפורטו לצורך קבלת היתר בניה, כולל מתן גבהים מתוכננים לפיתוח.</p> <p>החזית המומלצת היא חזית פתוחה המשמרת את המצב הטבעי והצמחייה הקיימת, לחלופין מוצעת חזית מגודרת בצמחיה או תיחום נמוך- מאבן שפה מאבן טבעית שבורה, או שורת אבני לקט.</p> <p>במידה ונדרשת תמיכה מוצעות האפשרויות הבאות:</p> <p>-קיר תומך מאבן לקט גלילית, שאינה אדומה או מחוררת. חזית הקיר תהיה בגוון האבן הטבעי (כולל פטינה טבעית), עדיפות לבניה דמוי יבשה. ראש הקיר יהיה מאבן.</p> <p>-מסלעה תיבנה מסלעים מקומיים נבחרים שנשמרו לפני הבניה או מסלעי אבן גיר, בגובה מקסימאלי של 2.0 מ', מקסימום 3 נדבכים ברצף. גודל מינימאלי של הסלעים: 0.4x0.4x6 מ'.</p> <p>לא יאושר מצב של פיתוח מדרון במסלעות בדירוג אנכי עם קירות. גובה הבינוי יקבע צמוד ככל הניתן לקרקע הטבעית כך שתכנון הרחובות ישתלב בקיים וישמור על ערכי טבע ונוף קיימים כגון משטחי סלע, עצים וקטעים טבעיים שניתן לשמרם. גבהי קירות:</p>	<p><b>6.27</b></p>



הוראות פיתוח	6.27
<p>מגרש יורד: קיר תומך כביש. הקיר בולט 20 ס"מ מעל המדרכה. כלפי המגרש קיר יהיה עד גובה 3.0 מ'.</p> <p>מעל גובה זה יפוצל הקיר עם ברמה של לפחות 0.8 מ'.</p> <p>מגרש עולה: מעל הכביש, קיר עד גובה 1.3 מ', מעבר לכך יפוצל הקיר עם ברמה של לפחות 0.8 מ'.</p> <p>מפגש צדי בין מגרשים</p> <p>קירות תומכים סמוכים לקרקע משופעת יבנו בדירוג. קיר מדורג יבנה כשהפרש הגובה בין המדרגות גדול מ- 60 ס"מ.</p> <p>קירות תומכים עד גובה 2.0 מ'. על אף זאת תותר הקלה (בסמכות ועדה מקומית) עבור שמירת עצים וכו'. לא יותר שילוב של קיר ומסלעה ברצף. דירוג הקירות יהיה בתחום המגרש הנתמך.</p>	



הוראות פיתוח	6.28
<p>שיקום מדרונות, עודפי קרקע, חפירה, חציבה:</p> <p>לפני תחילת עבודות העפר יבוצע חישוף עליון בעומק של 20 ס"מ לפחות. הקרקע תיאספ ותשמר בקפדנות לצורך חיפוי מדרונות המילוי.</p> <p>כמו כן ייאספו מן השטח הסלעים המקומיים וישמרו בצד לצורך שימוש כמסלעות, כסלעי ישיבה או כסלעי פיסוליים.</p> <p>עבודות מילוי: בשלב הראשון יוקם מחסום בולדרים מסלעים מקומיים שתפקידו מניעת דרדר ופיזור חומר המילוי בשטחים המדרוניים מעבר לנקודת הדיקור המתוכננת.</p> <p>עודפי קרקע ופסולת בניין יועברו לאתר פינוי מאושר ע"י המועצה האזורית. בעל הקרקע יפקיד פיקדון במזכירות הישוב אשר יבטיח מילוי הוראה זו. בעל הקרקע יציג תעודת משלוח חתומה מאתר סילוק הפסולת על כל משלוח של עודפי קרקע ופסולת בניין.</p> <p>ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י המוא"ז.</p> <p>שיקום חפירה/חציבה: השיקום יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות. משטחים חצובים בסלע גיר קשה יישארו ללא ציפוי. לציוד תהיה ערוגה מגוננת.</p> <p>שיקום המדרונות אשר יפגעו בעקבות סלילת כבישים ומדרכות יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.</p> <p>היוזם בנייה בתחום התכנית יחדש את המצחייה הטבעית באזור. המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר ייבדק ויוודא ע"י מפקח בניה מטעם הודעה המקומית לתכנון ובנייה שילוה את תהליך הבנייה והשיקום.</p> <p>טיפול בפסולת בניה בעזרת גריסה במקום. מתקן גריסה נייד ימוקם בישוב בעת הבניה.</p> <p>לחילופין, פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ו/או למתקן למחזור פסולת בניין. צמצום אבק על ידי הרטבת דרכים בזמן הבניה (לא המלחה). כיסוי משאיות הנושאות פסולת בניין או פסולת אחרת העשויה לגרום למעוף חלקיקים. שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר. קביעת ציר תנועה קבוע אחד לרכבים כבדים. עבודות קידוח ליסודות יעשו תוך שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.</p>	



ניהול מי נגר	6.29
נגר עילי:	



<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.29</b></p>
<p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל . 1970</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.30</b></p>
<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה : היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי. הנחיות בדבר סיכונים ססמיים : תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.31</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה אישור מהנדס הוועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרוייקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכניהן.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.32</b></p>
<p>א. גובה הבניה המקסימלי בתכנית לא יעלה על 20 מטר מעפ"ש. ב. הגובה המירבי מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש לשם כך בקשה נפרדת לאישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 . אין ודאות כי הבקשה תאושר.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.33</b></p>
<p>יש לתאם את השימוש במחסן התחמושת הנטוש הכלול במסגרת התכנית, עם ראש מדור מרכיבי ביטחון בענף ההתיישבות של פיקוד העורף.</p>	
<p><b>קווי בנין</b></p>	<p><b>6.34</b></p>
<p>בתחום קווי הבנין של דרך אזורית 667 לא תותר כל בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.35</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית כוללת מעודכנת למים/ביוב/חשמל להתאם לצורך לפי</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.35</b>
הנחיות מהנדס הועדה המקומית.	

<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.36</b>
תאורת הגדר תופנה לכיוון הגדר ולדרך הבטחון ההיקפית במטרה למנוע תאורה לכוון השמורה במידת האפשר. שטחים פתוחים : אופן קליטת המבקרים ינוהל בצורה מבוקרת שתמנע פגיעה בשטחים הפתוחים בסביבה הקרובה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

זמן משוער להתחלת מימוש התכנית, 15 שנים.	
---	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13