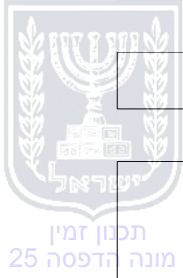


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0537761

בית אבות סיעודי ברמות מנשה



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
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

רמות מנשה הינו ישוב כפרי, המקיים חיי קהילה לצד תעסוקה, משק ותעשייה כבסיס כלכלי ותעסוקתי לחברי הקיבוץ. תכנית זאת מבטאת את הבסיס לשינוי אותו הישוב רוצה להקנות ביחסו לשטח לטובת מבנה ציבור בלב היישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

בית אבות סיעודי ברמות מנשה

254-0537761

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

10.662 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (א4), א62 (א) (9), א62 (א) (1), א62 (א) (5), א62 (א) (1), א62 (א) (6)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	205681
קואורדינאטה Y	722542

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בין רחוב הברושים המוביל מהכניסה לשוב לרחוב התורמוסים המקביל לו. באזור הציבורי/מרכזי של הישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: רמות מנשה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמות מנשה			

שכונה רמות מנשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12381	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 19475	275, 244, 241, 186, 183, 165, 92 - 276, 275, 311, 334, 402
	407

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/03/2016	4659	7235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19475 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19475

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי התכנית ג/19475 מלבד בשינויים המוצעים בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אביגדור יעקובי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביגדור יעקובי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 58 21/07/2019	אביגדור יעקובי	21/07/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 06 02/09/2018	דוד אלחנתי	02/09/2018	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 10 24/12/2019	צבי נווה	24/12/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 07 24/12/2019	אביגדור יעקובי	24/12/2019	1	1: 1000	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 רמות מנשה	רמות מנשה	(1)		04-9895714	04-9895727	mmeshek@ krm1.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ חבל מגידו הרמות מנשה 19245.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ רמות מנשה	רמות מנשה	(1)		04-9895714	04-9895727	mmeshek@krm1.org .il

(1) כתובת: ד.נ חבל מגידו הרמות מנשה 19245.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-9590521	
חוכר				קיבוץ רמות מנשה	רמות מנשה	(1)		04-9895714	04-9895727	mmeshek@krm1.or g.il

(1) כתובת: ד.נ חבל מגידו הרמות מנשה 19245.

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	אביגדור יעקובי			נשר	דרך בר יהודה	48	04-8372290	04-8212026	avigdor.yacobi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	איהאב אבו ג'בל	1302	אבו ג'בל מהנדסים בע"מ	מגידל שמש	(1)				abujblehab@gmail.com
אדריכל	אדריכל	דוד אלחנתי	0	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(2)		04-9895705	04-9895707	
מהנדס אזרחי	יועץ	צבי נווה	0	הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001		office@zvi-naveh.com
אדריכל	יועץ	יעקב קום		סטודיו לאדריכלות- יקי קום	חיפה	בלום לאון	2	050-8697126	077-4020124	Yaki@archkoum.com

(1) כתובת: ת.ד. 3344 רמת הגולן 12438.

(2) כתובת: קיבוץ רמות מנשה מיקוד: 1924500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 לטובת הסדרת מערכת הדרכים והייעודים, הרחבת ייעוד למבנה ציבור בשטח היישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של תאי שטח 165A ו-165B, שינוי מערך התנועה והשימושים בגבולות התכנית ע"פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1, הארכת דרך בתוואי המאושר ע"פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 2 לחוק התכנון והבניה.
2. התכנית מגדילה את שטח הייעוד לצורכי ציבור, עפ"י סעיף 62א(א) 1 סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.
3. התכנית מגדילה את זכויות הבניה במגרש לטובת מבנה ציבור מ 35% בתכנית המאושרת שהם 1,928 מ"ר, לסכ"ח 5,500 מ"ר שטח עיקרי ושירות, 62א(א) 1 סעיף קטן 6 לחוק התכנון והבניה.
4. הגדלת התכסית עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 9, לחוק התכנון והבניה.
5. שינוי קווי בניין, עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית, עפ"י סעיף 62א(א)4, לחוק התכנון והבניה.
6. שינוי גובה בניין ומספר קומות בהתאם לסעיף 5 בתקנון התכנית, עפ"י סעיף 62א(א)4, לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	165A, 165B
שטח ציבורי פתוח	407, 186
דרך מוצעת	300
חניון	244

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	300
מגרש המחולק לתאי שטח	חניון	244
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	165A, 165B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	926.02	8.69
חניון ציבורי	4,252	39.88
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2,616	24.54
שטח פרטי פתוח	1,236	11.59
שטח ציבורי פתוח	1,632	15.31
סה"כ	10,662.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,229.5	11.53
חניון	2,888.62	27.09
מבנים ומוסדות ציבור	5,495.6	51.54
שטח ציבורי פתוח	1,048.59	9.83
סה"כ	10,662.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת מרפאות, חדרי טיפולים, חדרי חולים, חדרי דיור סיעודיים, מחסנים, משרד, חניה, סככות, שטחי גינון ושבילים - לשימוש תושבי המקום בלבד. בשטח זה תותר התווית שבילים, דרכי גישה, רחבות וחניות, פתרונות מיגון, מעבר תשתיות ע"פ הצורך וכן פיתוח, גינון ונטיעות.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך. תוצג העמדת המבנים בשטח ובתכנית הפיתוח תוך התייחסות והשתלבות במצב הקיים על-מנת למנוע פגיעה בסביבה. תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי ולפיתוח למתחם המיועד לבינוי. תכנית הבינוי תציג העמדת המבנים, ציון חומרי הגמר, שבילים, חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויכללו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתית. הקצאת מקום חניה תהיה עפ"י התקן, החניות תהיינה בריכוזים ולאורך צירי הדרכים. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.
ב	סידורים לאנשים עם מוגבלויות 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.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, גידור, גינון ונטיעות העברת תשתיות כגון: ניקוז, חשמל ביוב וכדומה, לרבות מבנה טרנספורמציה, התווית שבילים ומדרכות, הצבת מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה מרכזי מחזור אשפה ואיסוף גזם.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי פיתוח השטח יעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. לשטחים המיועדים לפיתוח תוכן תכנית פיתוח, בהתאם להנחיות המנחות בנספח הנופי לתכנית המאושרת ג/19475 ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	השטח המיועד לדרך כמשמעותו בחוק לרבות: כבישים, שבילים, מדרכות, חניה, סככות צל, תחנות הסעה, העברת תשתיות, תיעול, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח תשתית לפיתוח של דרכים חדשות ו/או הרחבתן של קיימות, תוכן פיתוח, לאישור הוועדה המקומית

4.3 דרך מוצעת	4.3
לתו"ב, בהתייחס להנחיות המנחות בנספח הנופי לתכנית זו.	
4.4 חניון	4.4
4.4.1 שימושים	4.4.1
בשטח המיועד לחניית כלי רכב יותר שילוב גינון ונטיעות, הצבת תחנות הסעה, התוויית שבילים ומדרכות, כבישים, סככות צל, העברת תשתיות, תיעול, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. יותר קירוי חניות ע"פ פרט מאושר ע"י הרשות המקומית. שטח זה לא מיועד להפקעה.	
4.4.2 הוראות	4.4.2
א פיתוח תשתית לפיתוח של דרכים חדשות ו/או הרחבתן של קיימות, תוכן פיתוח, לאישור הועדה המקומית לתו"ב, בהתייחס להנחיות המנחות בנספח הנופי לתכנית זו.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
					שרות				עיקרי
קדמי									
(2)	(2)	(2)	80	3000	200	2800	2615.66	165A	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	80	2500	100	2400	2879.94	165B	מבנים ומוסדות ציבור

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שאחוזי הבנייה ישמרו.
ב. זכויות והוראות הבניה בשצ"פ יהיה ע"פי הקבוע בתכנית ג/19475.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) +קומה טכנית.

(2) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

א. כללי
 הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
 ב. מתקנים טכניים
 1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיוזג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
 2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיוזג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
 ג. חומרי גמר
 בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.
 ד. חזית חמישית
 בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.
 המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
 כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.
 הערה: במפעלי תעשייה למשל, יכולה להיות בעיה לקרות את המתקנים, ויש לבחון כל מקרה בנפרד ולתת לו פתרון ספציפי.
 ה. צנרת
 לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיוזג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.
 כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
 ו. חצרות שרות
 הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.
 חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג. (הערה: נדרש לבחון אם לצורך זה נדרש קו בנין מיוחד).
 ז. דודים
 בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
 בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.



6.2




עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 7245/0 "נקודת טריאנגולציה N-569 (מזרח)" י"פ : 4539 ע"מ 4231 מיום : 03/07/1997 הינו/נס אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

עתיקות	6.2
<p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
חניה	6.3
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או מקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו.</p> <p>תכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965</p> <p>ב. תותר חלוקה נוספת לפי הוראות תכנית זו.</p>	
חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו-: 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p>	



חשמל	6.5
<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ביוב וניקוז	6.6
<p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז בשטח המיועד לפיתוח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת ביוב קיימת של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה לתוספת יח"ד למגורים ו/או יחידות אירוח מכח תכנית זו, הנו הגשת לו"ז מחייב ומפורט ע"י המועצה האזורית לביצוע כל העבודות הנדרשות לחיבור שפכי הישוב למתקן טיפול אזורי בשפכים (מט"ש "מבוא כרמלי").</p> <p>לא יינתן היתר לאכלוס בתי המגורים ו/או יחידות האירוח מכח תכנית זו, במקרה של חריגה מהלו"ז לעיל, גם מסיבות שאינן תלויות במועצה האזורית.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p>	

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פי הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>באזורי התעשייה, והאזור המשקי הנחיות אלו יחולו אך ורק לנושא ניקוז גגות. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>מלכודות נגר עילי בגבול הצפוני של התכנית יכללו ברצועת השפ"פ הגובלת עם רצועת המגרשים וזאת למניעת סחף ברצועה זו.</p> <p>תכנון וביצוע בתיאום מול רט"ג ובכפוף להנחיות נספח הניקוז לתכנית זו.</p>	
	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.8</p>
	<p>היתר בניה לתוספות בניה במבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירה.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
	<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פי תקנות התכנון והבניה.</p>	
	<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל</p>	

פסולת בניין	6.11
<p>ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
פיתוח סביבתי	6.12
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים לתכנית, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור",</p> <p>"עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות</p> <p>וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. העתקת עצים, המסומנים בנספח העצים בסימון "עץ/קבוצת עצים להעתקה", תעשה בליווי אגרונום וע"פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ו. מרחק קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>כללי: השטחים המיועדים לפיתוח אינם כוללים עצים בוגרים מאחר והנם שטחים חקלאיים. על כל פיתוח עתידי בתחום הישוב הקיים מבנים או דרכים ותשתיות יחייבו הוראות סעיף זה וכן הנחיות הנספח הנופי לתכנית זו לעניין עצים בוגרים.</p>	

עצים לשימור

א. בנספח הבינוי, הפיתוח והשיקום הנופי יסומן מיקומם של העצים הקיימים ואופן שילובם במערך התכנון.

ב. לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים להעתקה ולשימור, יערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור, בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע עבודות.

ג. העתקה של עצים בתחום התכנית תעשה ע"פי הנחיות פקיד היערות וע"פי כל דין. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות להעתקה של עצים בתחום התכנית.

תחנות איסוף ומחזור

תנאי לאישור תכנית בינוי הנו אישורה ע"י הועדה המקומית של תכנית פריסה של תחנות איסוף ומחזור על פי דרישותיה.

התחנות ימוקמו במרחקים סבירים מאזורי המגורים (עד 200 מ"א) וליד מרכזים מסחריים, מכולת שכונתית, בקרבת מוסדות ציבור וכד'.

פריסת המתקנים תכלול מתקן לאיסוף בקבוקי פלסטיק, איסוף קרטונים, איסוף נייר עיתון ואיסוף הגזם המפונה מהגינות הפרטיות.

הפרוגרמה הכמותית ועיצוב התחנה תתואם עם הועדה המקומית.

ארגון וביצוע עבודות הפיתוח

עבודות פיתוח המתאפשרות מכח תכנית זו ובהן קיים חשש לפגיעה נופית, יחויבו בשיקום נופי. כל פעולת פיתוח בשטחים אלו, תעשה רק לאחר קבלת אישור מהמפקח והאדריכל, ולאחר תיאום מראש עם פקח הרשות המקומית.

במקרים בהם עלה הצורך בשיקום הנופי, לרבות פעולות כגון: התוויה ופריצת דרכים, חישוף קרקע, תמוך, גידור, חציבה, חפירה ומילוי, טיפול בעודפי עפר ופסולת ונטיעה, יש לפעול בהתאם להנחיות הקבועות בנספח הנופי לתכנית זו.

תחנת השאיבה

פיתוח נופי בתחום תחנת השאיבה, בסביבתה ולאורך דרך הגישה אליה, יעשה ברוח הנחיות המנחות לאזור זה ומפורטות בנספח הנופי לתכנית זו, ובאישור הועדה המקומית.

התאורה בתחום שטח התחנה, תהיה היקפית ותופנה לתוך שטח המכון ולא כלפי השטחים שמחוץ לו.

תאורה

התאורה בשטח התכנית תהיה בתחום הקיבוץ בלבד. התאורה תהיה היקפית ותופנה לתוך שטח הקיבוץ, תוך הקפדה על מניעת תאורה לכוון השמורות מצפון ומדרום, זאת לצורך מניעת זיהום אור לסביבה החיצונית הגובלת את הקיבוץ.

תשתיות

הנחיות בדבר מיקום, ושילוב מתקני תשתית ובכלל זה: ארונות חשמל ותקשורת, מוני מים, מתקן לפחי אשפה, קווי תשתית וצנרת, ברזי שריפה וכו' יבוצעו בהתאם להנחיות המנחות המפורטות בנספח הנופי לתכנית זו ובאישור הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.13 תנאים למתן היתרי בניה	
תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו ולאזורים המיועדים לפיתוח, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה הצגת פתרון למערכות ביוב, מים, ניקוז וחשמל ואישורן ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	

6.14 תשתיות	
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>מים אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

6.15 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25