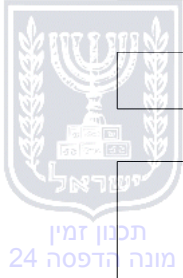


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0699900

בית השיטה חילופי שטחים - ג/ 25898



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 להחלפת שטחים בקיבוץ בית השיטה, בין שטח למגורים א, לשטח למבנים ומוסדות ציבור ומשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------	-----------	-----

בית השיטה חילופי שטחים - ג/ 25898

שם התכנית

1.1

204-0699900

מספר התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

10.296 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 הגלבוע
 קואורדינאטה X 241530
 קואורדינאטה Y 717488

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ בית השיטה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : בית השטה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית השטה

שכונה קיבוץ בית השיטה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23186	מוסדר	חלק		50, 69-71, 75

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 24



תכנון זמין
 מונה הדפסה 24



תכנון זמין
 מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9
28/04/2010	2755	6080	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/16580.	החלפה	ג/ 16580



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	12: 23 29/11/2020	חנה כרמי שביט	29/11/2020	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 15 29/11/2020	ערן מבל	29/11/2020	1	1:1250	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
	אחר	קיבוץ בית השיטה (קבוצת החוגים)		קיבוץ בית השיטה (קבוצת החוגים)	בית השטה	(1)		04-6536501		mk@bethashita.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ בית השיטה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קיבוץ בית השיטה (קבוצת החוגים)		קיבוץ בית השיטה (קבוצת החוגים)	בית השטה	(1)		04-6536501		mk@bethashita.com

(1) כתובת: קיבוץ בית השיטה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל-אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	(1)	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il
אדריכלות נוף	הנדסאי	חנה כרמי שביט	11111		בית השטה	(2)		052-3965330		hannayarok@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	משה מרין	640		רמת ישי	(3)		04-9835292	04-9931277	mt2020@mod eday.org

(1) כתובת: קק"ל 4.

(2) כתובת: קיבוץ בית השיטה.

(3) כתובת: ת.ד. 792 רמת ישי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

חילופי שטחים בין שטח למבנים ומוסדות ציבור לשטח למגורים א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד בין שטח ציבורי פתוח, שטח למגורים א ושטח למבנים ומוסדות ציבור ומשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	227 - 223
שטח ציבורי פתוח	415 ,414 ,42 ,41
דרך מוצעת	100
שביל	20
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	280

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	280
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	226 - 223
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	42 ,41
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	280
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	227 - 223
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	20
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	415 ,414 ,42 ,41

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
47.69	4,910	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
48.76	5,020	מגורים א'
0.45	46	שביל
3.11	320	שטח ציבורי פתוח
100	10,296	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.25	25.62	דרך מוצעת
24.28	2,500.07	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
48.72	5,016.69	מגורים א'
0.55	56.75	שביל
26.19	2,697	שטח ציבורי פתוח
100	10,296.13	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>מיועד לבתי מגורים לחברי הקיבוץ, תושבים ובנים, במבנים הקיימים בפועל באזור המגורים ובמגרשים פנויים. באזור המגורים ניתן להקים משרדים לבעלי מקצועות חפשיים לדיירי הבית בלבד (כאלה שאינם גורמים להפרעה לשכנים) כחלק מהשימוש העיקרי במבנה, במקרה זה יש להקצות מקום חניה נוסף בתחום המגרש, או בסמוך אליו.</p>	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>א. תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתחום קווי הבניין בתנאים הבאים:</p> <p>1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי, שטח המחסן הינו חלק משטחי השירות.</p> <p>2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה.</p> <p>ב. הנחיות לגבי תוספות בניה למבנים רב משפחתיים:</p> <p>תוספות בניה: תוספת בניה למבנים קיימים תותר במדה והיא תואמת לזכויות הבניה המוזכרות לעיל.</p> <p>תוספת בניה למבנים קיימים: במבנים הקיימים בעת אישור תכנית זו, כל תוספת לקומת הקרקע תיבנה על פי קווי הבניין שנקבעו בתכנית. בקומה שניה תתאפשר הרחבה בקומה שניה ע"ג במבנה הקיים גם במקומות בו הוא חורג מקווי הבניין.</p> <p>ד. הרחבת יח"ד במבנה דו משפחתי בקיר המשותף בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי אפס, לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.</p> <p>ה. תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.</p>	
מרתפים	ב
<p>ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין.</p>	
גגות	ג
<p>תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.</p>	
חניה	ד
<p>1. המגרש גובל בדרך אשר אושרה לתנועה מוטורית</p> <p>2. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים.</p> <p>4. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה.</p> <p>5. למעט חניה מקורה לא יותרו עוד מבני עזר בשטח תכנית זו.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ה

4.1	מגורים א'
	לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים ישמר מעבר חפשי ממגרש למגרש לצורך גישה למקלטים. תותר הפרדה חלקית ולא רציפה באמצעות גדר חיה.
ו	תנאים למתן היתרי בניה הכנת תכנית בינוי לשטחי המגורים תאי שטח 223-227 בהתאם לסעיף 6.16 בתכנית זו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, מתקני סניקה לביוב, תחנות טרנספורמציה ומתקנים לאצירת אשפה. לא תותר חניה בשטחים אלו.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות. ניתן להעביר קוי תשתיות וניקוז מי גשם.
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים ישמש כדרך להולכי רגל בלבד ולמעבר תשתיות. לא תותר תנועה מוטורית בשבילי הולכי הרגל למעט רכב חירום ותחזוקה.
4.4.2	הוראות
4.5	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.5.1	שימושים מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך לחינוך לא פורמלי, לפעילויות תרבות, משרדים, סדנאות וכו'. תרבות ושרותים אשר אינם כלולים בהגדרות חוק התכנון והבניה לגבי מבני ציבור. השטח מיועד לשימוש כלל תושבי הישוב. האיזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית בית השיטה.
4.5.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או ייעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מפלס הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי					
5	4	(7) 3	(7) 3	(6) 2	(5) 8.5	(4) 2	35	440	(3)	(2) 80	(1) 360	350	223		מגורים א'
3	4	(7) 3	(7) 3	(6) 2	(5) 8.5	(4) 3	35	660	(3)	(2) 120	(1) 540	350	224		מגורים א'
5	4	(7) 3	(7) 3	(6) 2	(5) 8.5	(4) 2	35	440	(3)	(2) 80	(1) 360	350	225		מגורים א'
3	4	(7) 3	(7) 3	(6) 2	(5) 8.5	(4) 3	35	660	(3)	(2) 120	(1) 540	350	226		מגורים א'
5	4	(7) 3	(7) 3	(6) 2	(5) 8.5	(4) 2	35	440	(3)	(2) 80	(1) 360	350	227		מגורים א'
5	5	3	3	2	(5) 10		35	683		68	615	500	280	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5	5	3	3	2	(5) 10		35	683		68	615	500	280	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5	5	5	5	1	(5) 5		15	232			232	(8)	42, 41		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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית, למעט מגרשים אשר שטחם קטן מ- 350 מ"ר.
- קווי הבניין מתייחסים לבנייה חדשה במגרשי המגורים ואינם רלוונטיים לבניה קיימת ו/ או מאושרת. מבני המגורים הקיימים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה מעליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. קו בניין צידי 0 מתייחס אך ורק ליחידות דיור בעלות קיר משותף במבני מגורים הכוללים למעלה מיחיד אחת. בכל מקרה בו אין קיר משותף - יישמר מרחק של 3 מ' מגבול המגרש. קו בניין קידמי מתייחס למערכת הדרכים הראשית והמשנית.
- במקרה של חלוקה עתידית לגודל מגרש הקטן מ- 350 מ"ר, תכסית המגרש תהיה עד 60%.
- ניתן לנייד זכויות בניה ממפלס הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, לבניית מרתפים, כל עוד סך זכויות הבניה 220 מ"ר.
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן להקים משרדים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר כחלק מהשימוש העיקרי..

(2) מחסן בשטח של 6 מ"ר. חניה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, חדרי מדרגות, ממ"ד בשטח 12 מ"ר..

(3) ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שאינו עולה על 1.8 מ' בכיוון המדרון..

(4) לתא שטח.

(5) גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית. או החפורה הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה..

(6) למעט מבנים קיימים הכוללים עד 3 קומות או קומות מסד..

(7) או 0, הרחבת יחיד במבנה דו משפחתי בקיר משותף בקומת הקרקע או בקומה שניה, תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת

דירה בעלת קו בניין צידי 0 - לא תותר פתיחת חלונות ו / או דלתות בגבול זה..

(8) על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>1. חומרי גמר : גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין. 2. שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה. גודלו המירבי של השלט לא יעלה על 40/80 ס"מ. השילוט ישולב בקיר המבנה בלבד. 3. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג. 4. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקם במלואו במגרש הגבוה מבין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.</p>	
6.2	עתיקות
<p>השטח שבנדון הינו אתר עתיקות המוכרז כד"ר 3342/0 "שטה" י"פ 1091 עמ' 1414 מיום : 18/05/1964 : 3362/0 "בית השיטה" י"פ : 1091 עמ' 1414 מיום 18/05/1964 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח : חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה / חפירת צלה מדגמית : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר ועל פי תנאי רשות העתיקות. 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. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו / או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו / או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים או במגרשי חניה משותפים בהתאם לתקן חניה 2016. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>1. איכות אויר - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה היו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף. 2. הידרנטים כיבוי אש בכל שטחי הקבוץ תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש על פי הוראות</p>	

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3. אשפה - סידורי סילוק האשפה הביתית, מיחזור וגזם 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.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>1. איכות תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2. תוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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/או הקרוב ביותר של המבנה ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>מערכת התקשורת בתחום הישוב תהיה תת - קרקעית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>1. חצרות המבנים יתוכננו להשהיית נגר וחילחול בתחומן.</p> <p>2. בשולי המגרשים ככל הניתן תשמר רצועה מחלחלת אליה ינוקז הנגר העילי.</p> <p>3. עודפי נגר עילי ינותבו אל מערכת הניקוז.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>4. אזורים מרוצפים ירוצפו באבן מחלחלת. 5. במגרשי מגורים הסמוכים לשצפ"ים - יש לתכנן את הגבהים במגרש באופן שעודפי הנגר העילי ינותבו לכוון השצ"פ.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים יותנה בבדיקת בדבר הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תי 413.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט. בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון עפ"י פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן). א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>סילוק פסולת עפר בניה: 1. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בניין, התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ד. 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>פיקוד העורף</p>	<p>6.14</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

<p>6.15 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, באזורי הבניה החדשה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית בינוי מפורטת הכוללת דרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. סיכוני רעידות אדמה -</p> <p>תנאי להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת תשתית חריגה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 תשתיות</p> <p>1. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש בית שאן.</p> <p>4. 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.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים 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 הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין 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>	<p>6.18</p>
<p>6.19 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.19</p>



<p>7. ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24