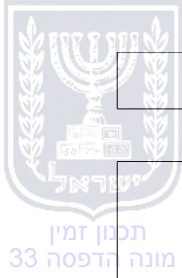


הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0421008

הרחבת קיבוץ מירב ג/23770



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק המעיינות
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

1. כללי

- 1.1 התכנית נערכה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, בתאום עם קיבוץ מירב ועם המועצה האזורית עמק המעינות ובעל הקרקע (מדינה).
- 1.2 התכנית נערכה כדי לאפשר בניה בשטחים שטרם תוכננו ושינוי לאזור שתוכנן.
- 1.3 התכנית מסדירה בינוי במבנים דו ותלת משפחתיים, בצפיפות נטו של כ- 3 יח"ד/דונם נטו.
- 1.4 התכנית מסדירה את תנועת כלי הרכב, מקצה שטחים למגורים, שטחים ציבוריים, שטחים פתוחים ירוקים מסוגים שונים עם הנחיות לפיתוח נופי לרווחת תושבי השכונה, וכן, שטחי מעבר להולכי רגל בין החלקים השונים של השכונה (קיימים וחדשים).
- 1.5 עריכת התכנית נעשתה בצוות תכנון שכולל גם אדריכלית נוף, מהנדס תנועה ותחבורה, מהנדסי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת), ולפי הנחיות משרד השיכון והבינוי.

2. תאור השטח

- 2.1 מדובר בתוספת שטח באזור הצפוני, המזרחי והדרומי של קיבוץ מירב שבמזרח הגלובע. השטח מחולק לשכונה צפונית, ושכונה דרומית. השכונות נשענות על כביש היקפי של הקיבוץ.
- 2.2 השטח נמצא על מדרון פתוח וחשוף, המשתפל לכיוונים שונים.
- 2.3 שיפוע הקרקע משתנה, ונע בין 15% באזורים המתונים ועד 30% באזורים התלולים.

3. התכנון המוצע

- 3.1 התכנית החדשה מחולקת לשני מתחמים ראשיים - צפון-מזרחי, ודרומי. המתחם הצפון-מזרחי והמתחם הדרומי כוללים יחידות דיור ושטחים ירוקים פתוחים. המתחמים ממוקמים באזור שרובו אינו מתוכנן.
- 3.2 המתחמים מתוכננים על מפנים שונים של הר אבינדב עליו יושב קיבוץ מירב.
- 3.3 המבנים יכילו 2-3 יחידות דיור בשטח כולל של 55% משטח המגרש. שטח זה יכיל שטחים עיקריים ושטחי שירות. שטח המגרש לא יקטן מ-660 מ"ר. המתחמים הקיבוציים יתוכננו כל אחד כחטיבה אחת.
- 3.4 מקומות החנייה בכל מתחמי השכונה החדשה ימוקמו בעיקר מחוץ למגרשי המגורים, במקבצי חניה לאורך הכבישים. הנחיות לתכנון החניה תופענה בהוראות התכנית ובנספחים. מקומות החניה יכילו חניות המשויכות למגרשי המגורים ומקומות חניה כלליים לציבור או למבקרים לאורך רחובות המגורים.
- 3.5 מערך השטחים הפתוחים במתחמי המגורים הנוספים יתחלק לשטחים אקסטנסיביים, חלקם שטחים משוקמים ולשטחים פתוחים אינטנסיביים הנחלקים לגנים ולמעברים ציבוריים. השטחים הפתוחים ייצרו מערך תנועת הולכי רגל רציף אשר יקשר הן בין מתחמי הבינוי החדשים והן בינם ובין חלקי הישוב הותיקים יותר.
- 3.6 השטחים הפתוחים בחלק המזרחי של התכנית יוכלו להוות בעתיד עתודות קרקע לפיתוח היישוב.

4. חישוב מספר יחידות הדיור הקיימות בקיבוץ

- 4.1 התכנית המאושרת בקיבוץ ג/ 9824 (2001): במסמכי התכנית נפלה טעות סופר ולכן יש להתייחס לסך יח"ד המאושרות לא עפ"י סכום המספרים הרשום בטבלת התכנית אלא עפ"י חישוב שטח המיועד למגורים * צפיפות יח"ד.
 - 4.2 מגורים א' : שטח - 61.7 דונם * 2 יח"ד לדונם = 123 יח"ד
 - מגורים ג' : שטח - 54.2 דונם * 2 יח"ד לדונם = 108 יח"ד.
 - סה"כ בתכנית מאושרות 231 יח"ד
- 4.3 חפיפה בין התכנית המאושרת לתכנית זו:
 - א. תכנית זו כוללת רה- תכנון של שני מתחמים שאושרו בתכנית ג/ 9824.
 - ב. יש לגרוע את יח"ד של מתחמים אלו מתכנית ג/ 9824. ולחשב את יח"ד רק בתכנית זו.
 - ג. יש לגרוע 10 מגרשים לתכנון מחדש, במתחם הצפון מזרחי, מיעוד קרקע מגורים ג' = 10 יח"ד
 - יש לגרוע 5.84 דונם מיעוד קרקע מגורים א' = 5.84 דונם * 2 יח"ד/לדונם = 11 יח"ד.
 - ד. סה"כ יש לגרוע מתכנית ג/9824 : 10 + 11 = 21 יח"ד.
- 4.4 מספר יח"ד בתכנית ג/9824 לאחר גריעת יח"ד העוברות תכנון מחדש בתכנית זו:
 - א. תכנית ג/9824 מיוצגת בתכנית זו בסימון : "עפ"י תכניות מאושרות".
 - ב. 231 יח"ד מאושרות בתכנית ג/9824 - 21 יח"ד לתכנון מחדש בתכנית זו = 210 יח"ד מתכנית ג/9824.
- 4.5 סה"כ יח"ד מאושרות בקיבוץ מירב:
 - 203 יח"ד (מתכנית זו) + 210 יח"ד (עפ"י תכנית ג/9824) = 413 יח"ד
- 4.6 מספר יח"ד הנותרות לתכנון בעתיד בקיבוץ מירב.
 - א. עפ"י תמ"א 35 לוח 2 : מלא קיבלת יח"ד לקיבוץ מירב הוא : 450 יח"ד.
 - ב. 450 יח"ד (עפ"י תמ"א 35) - 413 יח"ד (עפ"י תכנית ג/9824 + תכנית זו) = 37 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

23770 ג/מירב קיבוץ הרחבת שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

202-0421008 מספר התכנית

906.566 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עמק המעינות
קואורדינאטה X	240201
קואורדינאטה Y	706250

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: מירב

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מירב			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20882	מוסדר	חלק		16, 18
20883	מוסדר	חלק	37-38, 40-45, 50, 55,	29, 32, 35, 39, 46-49, 61
20884	מוסדר	חלק	58-60, 62	31, 36
20918	מוסדר	חלק		7, 9, 15

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/9824	106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97

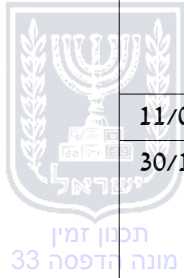
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/03/1990		3749		החלפה	ג/ 4956
30/12/2001	878	5042	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9824 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 9824
27/12/1990		3828	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 57 ממשיכות לחול.	החלפה	משצ/ 57
09/05/2016	5960	7261		החלפה	202-0333864



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעל סיוון- גייסט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יעל סיוון- גייסט		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	27/12/2017	יעל סיוון- גייסט	17: 30 16/02/2020	תשריט מצב מאושר - מהדורה 1	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	5	24/04/2018	יעל סיוון- גייסט	17: 30 25/04/2018	פרוגרמה להרחבת קיבוץ מירב	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	04/08/2017	מירב רוזן	16: 54 14/10/2020	נספח בינוי מחייב רק לגבי מפלס 0.0.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	04/08/2017	מירב רוזן	16: 51 16/02/2020	חתכי בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	20/07/2017	עוז מצר	16: 55 16/02/2020	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	20/07/2017	עוז מצר	11: 37 10/08/2017	חתך לאורך כביש 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	20/07/2017	עוז מצר	16: 57 09/08/2017	חתכי אורך	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	27	27/07/2017	מירב רוזן	15: 38 16/11/2020	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	04/08/2017	מירב רוזן	16: 53 16/02/2020	תשריט נספח נופי סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	26	31/10/2016	מירב רוזן	13: 42 03/12/2020	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	31/10/2016	מירב רוזן	13: 43 03/12/2020	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	1	03/12/2020	מירב רוזן	13: 46 03/12/2020	טבלת סקר עצים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	22/05/2017	אורי שיפריס	14: 58 17/02/2020	מערכת מים וביוב מעודכן	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 20000	1	24/05/2017	אורי שיפריס	14: 58 17/02/2020	מערכת מים וסילוק שפכים אזורית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1		22/05/2017	אורי שיפריס	18: 06 25/04/2018	חוברת נספח מים	לא
חשמל	מנחה	1: 1000	1	04/03/2018	יגאל עפרוני	17: 25 16/02/2020	נספח תאורה וחשמל	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	11/04/2018	אייל שלו	15: 00 17/02/2020	נספח ניקוז	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	חוברת נספח ניקוז	18:12 25/04/2018	אייל שלו	11/04/2018		1:1	מנחה	ניקוז

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, מייק ארליך		ועדה מקומית עמק המעיינות	בית שאן	(1)		04-6065859	04-6581817	handasa@maianot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.א. עמק המעיינות ד.נ. עמק בית שאן 11710.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, מייק ארליך		ועדה מקומית עמק המעיינות	בית שאן	(1)		04-6065859	04-6581817	handasa@maianot.co.il

(1) כתובת: מ.א. עמק המעיינות ד.נ. עמק בית שאן 11710.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יעל סיוון- גייסט	38890	מתווה עירוני	חיפה	יוסף	49	04-6894888		yael@mitveir.com
אדריכל	אדריכל	עינת קליש רותם	12345	מתווה עירוני	חיפה	(1)	49	04-6894888		
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	עוז מצר		אי.די.סי.אס בע"מ	טירת כרמל	(2)	3	04-8671140	04-8674753	oz@edcs.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	מירב רוזן		מירב רוזן - אדריכלות נוף	כרמיאל	(3)	33	04-9580113	04-9580113	merav@meravrozen.co.il
חשמל	יועץ	יגאל עפרוני		יגאל עפרוני מהנדסי חשמל	חיפה	(4)	4 א	04-8642962	04-8362615	efroni.yigal@gmail.com
מודד	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(5)		04-6782595	04-6785643	mati.chenbar@gmail.com
מים וביוב	יועץ	אורי שיפריס		י. שיפריס מהנדסים יועצים	חיפה	(6)	6	04-8884810	04-8650390	office@shifris.co.il
הידרולוג	מהנדס	אייל שלו	69550	אייל שלו הנדסה אזרחית וסביבתית	בית חנניה	(7)	209			eyal1963@bezeqint.net

(1) כתובת: רחוב יוסף 49, הדר, חיפה.

(2) כתובת: רח' היוזמה 3 טירת כרמל.

(3) כתובת: רח' חטיבת עציוני 33 כרמיאל.

(4) כתובת: רחוב כלניות 4 א חיפה.

(5) כתובת: מצפה נטופה.

(6) כתובת: כיאט 6 חיפה.

(7) כתובת: בזלת 209.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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**

הרחבת קיבוץ מירב ע"י הוספת יח"ד, תכנון מחדש של אזור מגורים, והתוויית דרכים ושטחים פתוחים באזורי המגורים החדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 33

א. הוספת יחידות דיור. (עפ"י לוח 2 בתמ"א 35 מלוא קיבולת יחידות הדיור בקיבוץ מירב הוא 450 יח"ד. 210 יח"ד מאושרות בתכניות קודמות, תכנית זו מציעה תוספת של 203 יח"ד חדשות. היתרה ל 450 יח"ד היא 37 יח"ד).

ב. שינוי ייעוד קרקע חקלאית ויער לאזור מגורים ולשטחי ציבור

ג. קביעת גודל מגרשים וזכויות בניה לבתים דו משפחתיים ותלת משפחתיים.

ד. קביעת הנחיות לשימושים מותרים בתחום הדרך.

ה. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

ו. קביעת הוראות למתן היתרי בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 38, 40, 53 - 62
מבנים ומוסדות ציבור	501, 503
שטחים פתוחים	39, 41, 42, 213, 216 - 219
שטח ציבורי פתוח	201, 203, 207, 209 - 212, 220
דרך מאושרת	401 - 406
דרך משולבת	310, 313, 322, 323, 325, 407 - 412, 415 - 424
שביל	302, 315 - 317
רצועת תשתיות	601 - 606
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700 - 702
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	403 - 405
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	310, 313, 409, 421, 422, 424
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	503
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	23 - 25, 37, 38, 40, 55, 60
דרך / מסילה לביטול	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	502
דרך / מסילה לביטול	שביל	316, 317
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	204, 207, 210
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	41, 216

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה	71,045.6	7.84
דרך מאושרת	114,919.4	12.68
יער	96,452.4	10.64
מבני משק	166,162.9	18.33
מבנים ומוסדות ציבור	37,865.6	4.18
מגורים	61,738.1	6.81
מגורים א	54,395.2	6
מתקנים הנדסיים	926.2	0.10
שטח חקלאי	231,567	25.54
שטח ציבורי פתוח	39,882.5	4.40

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.49	31,612	תעשייה
100	906,566.9	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.87	7,897.97	דרך מאושרת
3.23	29,290.87	דרך משולבת
80.34	728,300.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.64	5,778.56	מבנים ומוסדות ציבור
6.45	58,488.61	מגורים א'
0.26	2,347.31	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
1.49	13,470.03	רצועת תשתיות
0.11	1,023.69	שביל
1.90	17,209.61	שטח ציבורי פתוח
4.72	42,760.16	שטחים פתוחים
100	906,566.92	סה"כ

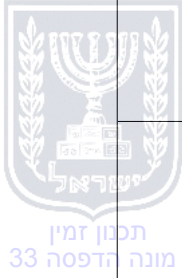


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יחידות דו משפחתיות. ב. יחידות מגורים תלת משפחתיות. ג. מקבץ יח"ד קיבוציות (תאי שטח 40, 53, 54, 55, 62). ד. תא שטח מספר 60 הסדרת רצועה המשמשת למגורים, ללא תוספת זכויות בניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. חיבור בין יחידות הדיור במגרש: א. חיבור של יחידות דו משפחתי - בכל מקרה שתי יחידות הדיור יהיו מחוברות בינהן בחפיפה של לפחות 2.0 מ'. במגרשים שבהם הפרשי גובה גדולים מעל 3.0 מ' יותר חיבור באלמנטים בנויים. ב. חיבור של יחידות תלת משפחתיות - יחידות הדיור יכולות להיות צמודות בינהן בחפיפה של קיר מלא, או בחפיפה של קיר חלקי, בטור או בדירוג, או שילוב של השניים, או בקומות, בכל מקרה יחידות הדיור יהיו מחוברות בינהן בחפיפה של לפחות 2.0 מ'. 2. מרווח קוי בניין - במרווחי קוי הבניין יותרו: שבילים, מדרגות בין המפלסים, קירות תומכים עד גובה 3.0 מטר מעל פני הקרקע ו/או מסלעות עד גובה 3.0 מטר מעל פני הקרקע, ומשטחים מרוצפים, פרגולות ושטחי גינון בהתאם להוראות שימור נגר. במרווחים הצדיים והאחורי עד למרחק של 1 מ' מקו המגרש, יותרו גם מחסנים מחומרים קלים, מסתורי כביסה ומסתורים למתקנים הנדסיים (ראה הוראות בסעיף עיצוב אדריכלי), 3. גדרות וחומות - לא יותרו גדרות או חומות בין המגרשים. יותרו מעקות בטיחות בלבד לפי הצורך במקומות בהם נדרש עפ"י התקן בשל הפרשי גובה או גדר חצרות עד גובה 90 ס"מ. 4. אחוזי בניה מותרים - לפי טבלה 5. 5. גובה בניינים - לפי טבלה 5. 6. מרתף - שטח יחשב כמרתף אם הוא סגור משלושה כיוונים לפחות. שטח זה יחשב כשטח שירות לצורך חישוב אחוזי הבניה וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו. תותר קומה אחת של מרתף מתחת לכל בניין. לא תותרנה שתי קומות מרתף אחת מעל השניה. במידה ויש צורך לגשר על פערי גובה בטופוגרפיה. יותר מסד בגובה של עד 2 מטר מעל לפני הקרקע הטבעיים, ובתנאי ששטח זה יהיה סגור מכל ארבעת צדדיו כך שלא תתאפשר כניסת בני אדם או חיות אל מתחת ליסודות הבית. 7. קומת עמודים - לא תותר קומת עמודים מפולשת. יותרו קומות מסד סגורות או מרתפים שיחשבו לשטחי שירות. 8. מפלס 0.00 - בנספח הבינוי מופיעים מפלסי ה-0.00 של המגורים, מפלסים אלו מחייבים בגמישות של +/- 50 ס"מ.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>היתר בניה לעבודות פיתוח במגרשי מגורים</p> <p>1. תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה מקומית לתכנון ובנייה כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה. 2. התכנית תיערך בקני"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (לחצי השנה האחרונה).</p>

4.1	מגורים א'
	<p>התכנית תכלול את כל הקירות, מסלעות, שערים, מעקות, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מיקום מתקני גז, סולר/נפט, שעוני מים, הידרנטים, מתקנים לאיסוף אשפה, ארונות חשמל, מקומות לתליית כביסה ומחסנים. יוצג מפרט של חומרי גמר, צבעים ופרטים טיפוסיים.</p> <p>3. במקומות בהם נדרש מעקה בטיחות בהתאם לתקן, המעקה יהיה בגובה מקסימלי של 1.20 מ'. קירות תומכים בגבול המגרש או בהיקפו יהיו בגמר קשיח ועמיד לאורך זמן ובאישור הנהלת היישוב.</p> <p>א. הנחיות כלליות לתכנון וביצוע:</p> <p>תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.</p> <p>באחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע שנוצרו בעת העבודה.</p> <p>במגרשים הגובלים עם שטח פתוח, המסלעה התחתונה יכולה להיות מחוץ לתחום המגרש באישור היישוב, אך, מרווח הגיבון יהיה בתחום המגרש התחתון ותהיה אליו גישה.</p> <p>הפרשי גבהים בגבול צידי בין מגרשים יטופל ע"י קירות או מסלעות. גובה הקירות/מסלעות לא יעלה על 3.0 מ'.</p> <p>הפרשי גבהים בגבול צידי בין מגרש לשטח ציבורי יטופלו ע"י קירות או מסלעות. הקירות יהיו כדוגמת הקירות שבנספח הנופי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה לאורך הדרכים המשולבות או במקבצי חניה. במידה והטופוגרפיה מאפשרת במבנים הבנויים מעל מפלס הכביש, יהיה ניתן לנצל את קומת המסד לחניה בתוך תחומי המגרשים. תכנית חניה תוגש במסגרת תכנית בינוי כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ניתן לשייך עד 90% ממקומות החניה ליחידות המגורים. יתרת החניות תישארנה לחניות ציבוריות.</p> <p>כמות החניה הכוללת תאושר עפ"י תקני החניה התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. שטח המיועד להקמת מוסדות ציבור לשירות הקהילה.</p> <p>ב. שטח המיועד להקמת מוסדות ומבני חינוך, כולל מתקנים לפעילות ספורט, כגון, אולם ספורט, מגרשי ספורט וכד'.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קוי בניין - לפי טבלה 5. במרווחי קוי הבניין יותרו: שבילים, מדרגות בין המפלסים בתנאי שבכל מהלך מדרגות לא יהיו יותר מ-8 מדרגות, קירות תומכים ו/או מסלעות עד גובה 3.0 מטר מעל פני הקרקע, ומשטחים מרוצפים. יותר קירוי קל (פרגולה) מעל הכניסה הראשית למבנה, בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. קומות עמודים - תותר קומת עמודים אשר תשולב בעיצוב הכולל של המבנה. 3. מרתף - שטח למרתף יותר כחלק משטח שירות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א.היתר בניה לעבודות פיתוח במגרשים של מבני ציבור</p> <p>1.תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה. הנספח הנופי ישמש כנספח מנחה.</p> <p>2.התכנית תיערך בקני"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית לחצי השנה האחרונה, ותכלול את כל הקירות, מסלעות, שערים, מעקות, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, אחסון ותאורה.</p> <p>כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם ופרטים טיפוסיים.</p> <p>ב. הנחיות כלליות לתכנון וביצוע :</p> <p>טיפול בהפרשי גובה יבוצע ע"י מסלעות או קירות אבן שגובהם לא יעלה על 3.0 מ' כדוגמת הקירות שבנספח הנופי.</p> <p>ריצוף מדרכות ציבוריות, מעקות, גומחות לחשמל, תקשורת, מים ואשפה ייבנו בהתאם להנחיות שבנספח</p> <p>ג. הנחיות לבחירת צמחים</p> <p>הצמחים שיתוכננו יהיו צמחים חסכוניים במים. אשר דורשים מינימום תחזוקה. לא יותר שימוש במינים פולשים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מתחמי חניה יתוכננו עד כמה שניתן עפ"י תכנית הבינוי המנחה. החניה תהיה על פי התקנים התקפים בעת הוצאת היתר בניה.</p>
4.3 מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לפעילות פנאי ונופש, מרכז מידע והעשרה, מבנים להסעדה.</p> <p>1. ניתן להקים מבנים למטרות תיירות, פנאי ונופש, כגון: מרכז מידע, מרכז טיילות.</p> <p>2. ניתן להקים מבנה ציבור למטרות העשרה כגון: מרכז העשרה והשתלמויות, מתחם לפעולות פנאי לקבוצות.</p> <p>3. ניתן להקים מבנים להסעדה.</p> <p>4. לא נתן להקים מבנים לאכסון תיירותי, או מבנים שישרתו לינת שטח.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- חומרי הגמר ועיצוב המבנים ישולבו בפיתוח השטח של האזור, בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>- הפונקציות השונות ישולבו במבנה אחד או במבנים שונים המחוברים ביניהם ובאדריכלות אחידה.</p> <p>- קוי בניין - לפי התשריט. במרווחי קוי הבניין יותרו: שבילים, מדרגות בין המפלסים בתנאי</p>



4.3	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
	שבכל מהלך מדרגות לא יהיו יותר מ-8 מדרגות, קירות תומכים ו/או מסלעות עד גובה 3.0 מטר מעל פני הקרקע, ומשטחים מרוצפים. יותר קירוי קל (פרגולה) מעל אזורי פעילות חיצוניים, בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.
ב	<p>חניה</p> <p>מתחמי חניה יתוכננו עד כמה שניתן עפ"י תכנית הבינוי המנחה. החניה תהיה על פי התקנים התקפים בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. היתר לעבודות פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השטחים הציבוריים יעשה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. תכנית השטחים הפתוחים תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול פתרונות ניקוז, ושילוב אלמנטים בנויים כגון הצללה, ריהוט גן וכד'. התכנית תכלול חתכים ופרטים טיפוסיים. הנספח הנופי ישמש כנספח מנחה. ב. הנחיות כלליות לתכנון וביצוע: <ol style="list-style-type: none"> 1. יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. 2. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד. 3. טיפול בהפרשי גובה יבוצע ע"י מסלעות או קירות אבן שגובהם לא יעלה על 3.0 מ' כדוגמת הקירות שבנספח הנופי. 5. ריצוף מדרכות ציבוריות, מעקות, גומחות לחשמל, תקשורת, מים ואשפה ייבנו בהתאם לתכנית השטחים הפתוחים (א.2)
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. שטחים מגוונים המיועדים לנוי, נטיעות הפרדה, מעברים ציבוריים, שבילים, רחבות מרוצפות, ריהוט ותאורת רחוב.</p> <p>ב. שטחים לטיפול אינטנסיבי.</p> <p>ג. שטחים לטיפול אקסטנסיבי.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. היתר לעבודות פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השטחים הציבוריים יעשה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. תכנית השטחים הפתוחים תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול פתרונות ניקוז, ושילוב אלמנטים בנויים כגון מבני טרנספורמציה, הצללה, מתקני משחק, ריהוט גן, פינות ישיבה ופעילות פרגולות וכד'. לא תותר כל בניה נוספת. התכנית תכלול חתכים ופרטים טיפוסיים. הנספח הנופי ישמש כנספח מנחה. ב. הנחיות כלליות לתכנון וביצוע: <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. טיפול בהפרשי גובה יבוצע ע"י מסלעות או קירות אבן שגובהם לא יעלה על 3.0 מ' כדוגמת הקירות שבנספח הנופי.</p> <p>3. ריצוף מדרכות ציבוריות, מעקות ייבנו בהתאם לתכנית השטחים הפתוחים שבנספח הנופי.</p> <p>ג. הצמחים שיתוכננו ברחובות ובשצ"פים יהיו צמחים חסכוניים במים, הדורשים מינימום תחזוקה. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לצמחיה הטבעית בגלובע או דומים להם.</p> <p>לא יותר שימוש במינים פולשים.</p> <p>ד. שטחים לטיפול אינטנסיבי: בשטחים אלו ניתן לבצע עבודות עפר וחציבה בעזרת כלים גדולים וכן לשלב אלמנטים בנויים כגון: קירות, מסלעות, שבילים ורחבות מרוצפות, רחבות משחק, מתקני משחק, וכן גינון אשר יטופל ויתחזק ע"י המועצה. בתחום שצ"פים אלו ניתן גם להעביר מערכות תשתית.</p> <p>ה. שטחים לטיפול אקסטנסיבי: הגינון השטחים אלו יהיה אקסטנסיבי וידרוש תחזוקה מינימאלית. ניתן לשלב בשטחים אלו פינות תצפית, שבילים וכן מעבר מערכות תשתית.</p> <p>ו. מעברים ציבוריים: מעברים אלו יהיו בד"כ מדורגים ושולבו בהם קירות תומכים ומסלעות וכן תאורה וגינון. בתוך המעברים ישולבו פינות ישיבה וניתן לשלב בהם מערכות תשתית.</p>
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	<p>שטחים פתוחים טבעיים</p> <p>שטחי גינון אקסטנסיבי</p> <p>שבילי הולכי רגל</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>-שטחים אלה יישמרו במצבם הטבעי, כל העצים בשטחים הפתוחים יסומנו לשימור. כל פעולה או התווית תשתיות בשטחים אלה ייעשו תוך התאמה לקיים בשטח</p> <p>-לפני העברת תשתיות בשטח יבוצעו סקר והעתקת גיאופיטים בתוואי התשתיות המוצע. במידת הניתן ישונה התוואי למניעת פגיעה בצמחיה קיימת.</p> <p>-בתחום השטחים הפתוחים לא יוקמו גדרות או מתקנים מסוג כלשהו.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>דרכים שאושרו בתכניות קודמות והשימוש בהן: מעבר ציבורי לתנועת כלי רכב והולכי רגל, כפי שמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, לרבות "מתקני תשתית" ו"מתקני דרך"</p>
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	<p>מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, חניות, גינון.</p>

	4.7	שביל
	4.7.2	הוראות
<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה במפלס המסעה במקבצי חניה, שטח המיועד לחניה לפי תכנית הבינוי, יכול שיחרוג מתחום הדרך המוצעת לתחום השביל.</p> <p>ב.. החניה תאושר עפ"י תקני החניה התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p>	א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מדרכות ושבילים להולכי רגל:</p> <p>1. מדרכות יבוצעו לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית לפי היתר שיינתן כחוק.</p> <p>2. רוחב המדרכה לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>3. חומרי הגמר יתואמו עם מהנדס המועצה</p> <p>4. המדרכות יכולות להיות במפלס שונה מהמסעה כדי לאפשר שפועים נוחים להליכה רגלית ונסיעת עגלות.</p> <p>ב. שבילי אופניים: השבילים יהיו חלק מרצועת השביל ויתוכננו בהתאם לתקנים התקפים בעת הוצאת ההיתר. שבילי האופניים יכולים להיות משולבים עם המסעה או המדרכה המלווה או מופרדים במפלס שונה.</p> <p>ג. גינון: בכל רצועת השביל יינטעו עצים וצמחייה שדורשים תחזוקה מועטה. תינתן עדיפות לצמחיית חורש טבעי לאזור.</p> <p>לא יותר שימוש במינים פולשים.</p> <p>ד. ניתן להקים מבנים ומתקנים המותרים בתחום דרך, רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים ובלבד שיובטחו מעברים נוחים לתנועת כלי-רכב והולכי רגל.</p> <p>ה. ניתן לשלב גינות כיס הכוללות מתקני משחק וריהוט רחוב ובלבד שיובטחו מעברים נוחים לתנועת כלי-רכב והולכי רגל.</p> <p>ו. ניקוז: הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית הניקוז.</p>
	4.8	דרך משולבת
	4.8.1	שימושים
מעבר ציבורי לתנועת כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, חניות, וגינון.		
	4.8.2	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>רוחב רצועת הדרך אינו כולל את עובי ראש קירות גדר או קירות תומכי כביש. עובי הראש יהיה מחוץ לרוחב הדרך.</p>	א	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה במפלס המסעה במקבצי חניה.</p> <p>ב.. החניה תאושר עפ"י תקני החניה התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p>

4.8	דרך משולבת
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מסעות, מדרכות ושבילים להולכי רגל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יבוצעו לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית לפי היתר שיינתן כחוק, חומרי הגמר יתואמו עם מהנדס המועצה. 2. בתחום הדרך ישולבו מערכות ניקוז ותשתיות הנדסיות. הניקוז בכבישים יבוצע בהתאם לתכנית הניקוז. 3. ניתן להקים מבנים ומתקנים המותרים בתחום דרך, רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים ובלבד שיובטחו מעברים נוחים לתנועת כלי-רכב והולכי רגל. 4. המדרכות יכולות להיות במפלס שונה מהמסעה כדי לאפשר שפועים נוחים להליכה רגלית ונסיעת עגלות. 5. שבילי אופניים: השבילים יהיו חלק מהדרך המשולבת ויתוכננו בהתאם לתקנים התקפים בעת הוצאת ההיתר. שבילי האופניים יכולים להיות משולבים עם המסעה או המדרכה המלווה או מופרדים במפלס שונה. 6. גינון: בדרך המשולבת יינטעו עצים וצמחייה שדורשים תחזוקה מועטה. תינתן עדיפות לצמחיית חורש טבעי לאזור. לא יותר שימוש במינים פולשים. 7. ניתן לשלב גינות כיס הכוללות מתקני משחק וריהוט רחוב ובלבד שיובטחו מעברים נוחים לתנועת כלי-רכב והולכי רגל.
4.9	רצועת תשתיות
4.9.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח המיועד למעבר תשתיות קוויות ודרך מינימלית לתחזוקה. 2. דרך בטחון 3. הקמת תאי שמירה
4.9.2	הוראות
א	<p>תשתיות</p> <p>תשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל יעברו בצנרת מתאיה בתת הקרקע, (במקרים חריגים ויוצאי דופן, ניתן לקבל אישור ממהנדס הוועדה למעבר רשת חשמל עילית).</p> <p>מעל הקרקע יותר לבצע דרך שירות למעבר כלי רכב ברוחב מינימאלי (שלא יפחת מ-5 מ') שיכולה לשמש גם כטיילת נופית.</p> <p>במידת הצורך תותר דרך ביטחון בתחום רצועת התשתיות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. רצועת התשתיות תהיה בפיתוח מינורי, תוך שימור ככל הניתן של הצומח והנוף הטבעי הקיימים, בהשתלבות בטופוגרפיה ובהפחתת היקף עבודות העפר, כל הדרכים ברצועת התשתיות יהיו דרכי מצעים</p> <p>ב. תכנון התאורה ברצועת התשתיות ייעשה באופן אשר ימנע ככל הניתן תאורת שטחים פתוחים בהיקף הישוב ובשולי דרך הבטחון.</p> <p>ג. כל העבודות ברצועת התשתיות ייעשו לאחר סקר גיאופיזיים והעתקתם במידת הצורך.</p> <p>ד. תאי שטח 602, 603, 605, המיועדים גם לדרך בטחון,</p> <p>1. יהיו בפיתוח מינורי, תוך שימור מירבי של הצומח והנוף הטבעי הקיימים, שילוב מירבי בטופוגרפיה וצמצום היקף עבודות עפר.</p>

רצועת תשתיות	4.9
<p>2. תכנון התאורה ייעשה באופן שימנע ככל הניתן תאורת שטחים פתוחים בהיקף היישוב ובשולי דרך הביטחון.</p> <p>3. כל העבודות ברצועת דרך הביטחון ייעשו לאחר סקר גיאופיזיים והעתקתם במידת הצורך.</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>תאי שטח 602, 603, 605 מיועדים לדרך בטחון ולמעבר תשתיות. תאי שטח אלו משתלבים בדרך הביטחון הקיימת.</p> <p>בתאי שטח אלו תותר התקנת מרכיבי בטחון ובטיחות לסוגיהם, לרבות גדרות, שערים, מחסומים וביתני שמירה, באישור הוועדה המקומית. כמו כן יותר מעבר של תשתיות קוויות בתת הקרקע.</p>	ג
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.10
שימושים	4.10.1
אזור הקיבוץ הותיק, שימושים לפי תכניות מאושרות : ג/4956, ג/9824, משצ/ 57, 202-0333864.	
הוראות	4.10.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני
					עיקרי	שרות										
מגורים א'		26,22 - 1 - 56,38 - 61,59	655	400	60	460	50	2	7.5	2	3	3	3	3	2	
מגורים א'		25 - 23	995	600	90	690	45	3	10	3	3	3	3	3	3	
מגורים א'		40	5985	4420	510	4930	45	34 (1)	10	3 (3)	0 (4)	3	3	3	3	
מגורים א'		54,53	5085	3000	300	3300	40	20	10	3 (5)	3	3	3	3	3	
מגורים א'		55	5018	2900	300	3200	40	20	10	3 (5)	3	3	3	3	3	
מגורים א'		62	6620	3000	300	3300	40	20	10	3 (5)	3	3	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		501	2220	1110	330	1440	40		10	2	5	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור		503	3550	1775	530	2305	40		12	3	5	5	5	5	5	
מסחר תירות ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	502	4845	275 (6)	75 (6)	350	20		5	1	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	
מסחר תירות ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	502	4845	200 (6)	50 (6)	250	20		5	1	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	
מסחר תירות ומבנים ומוסדות ציבור	תירות	502	4845	125 (6)	50 (6)	175	20		5	1	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	
שטח ציבורי פתוח		- 203,201 - 209,207 212														



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	גודל מגרש מזערי	603,602 605		רצועת תשתיות
							36 (9)				



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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. יותר להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית וללא חריגה מסך זכויות הבניה המותרים.
- ב. בעמודת שטחי הבניה - הכוונה למדידה במ"ר אלא אם צוין במפורש %.
- ג. גודל המגרש למגורים יכול להיות קטן בעד 5 מ"ר או גדול בעד 10 מ"ר מהשטח המופיע בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: ניתן לחבר עד 8 יח"ד קטנות ל 4 יח"ד גדולות, בתנאי שסך זכויות הבניה לא ישתנו..
- (2) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: ניתן לאפשר צפיפות של 5 יח"ד לדונם ע"י חיבור של עד 8 יח"ד קטנות ל 4 יח"ד גדולות. זכויות הבניה לא ישתנו..
- (3) מעל קומת מרתף או מסד.
- (4) לכיוון רח' מס' 4.
- (5) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: מעל קומת מרתף או מסד.
- (6) ניתן לנייד שטחים לשימוש אחר באותו ייעוד ללא שינוי בשטח הכולל לייעוד, באישור הוועדה המקומית..
- (7) ראה תשריט.
- (8) עבור תחנת טרנספורמציה בלבד, במיקומים שייקבעו בתכנית פיתוח.
- (9) עד 3 בתני שמירה בשטח 12 מ"ר כל אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>היתר בניה לעבודות פיתוח במגרשי מגורים</p> <p>1. תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה מקומית לתכנון ובנייה כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. התכנית תיערך בקני"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (לחצי השנה האחרונה).</p> <p>התכנית תכלול פרוט של: מפלסים, העמדת מבנים, חניות, קירות, גדרות, מסלעות, שערים, מעקות, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מיקום מתקני גז, סולר/נפט, שעוני מים, הידרנטים, מתקנים לאיסוף אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ומחסנים. יוצג מפרט של חומרי גמר, צבעים ופרטים טיפוסיים.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>1. חזית חמישית - הבנייה במירב על מדרונות וגגות רוב המבנים נצפים מבניינים הגבוהים מהם. לכן הטיפול בגג יהיה כטיפול בחזית והפתרון העיצובי יוצג בהיתר הבניה.</p> <p>א. יותרו גגות משופעים, אך אין חובה לבנות גג משופע. באם יהיו גגות משופעים, מערכות אנרגיה סולרית, קולטי שמש או תאים פוטוולטאים וכו' ישולבו בשיפועי הגג. הגגות יחופו בחומר קשיח בלבד. דודי השמש ומדחסי מזגנים יותקנו במקום נסתר.</p> <p>ב. גגות שטוחים - יוכלו לשמש כמרפסות מרוצפות ללא תוספת שטח. ניתן להקים על גגות שטוחים פרגולה לפי התקן בלבד. הגגות השטוחים ירוצפו כמרפסות או יטופלו כגגות ירוקים. מערכות סולריות וצלחות לוויין ישולבו בעיצוב הגג ובאלמנטים בנויים המיועדים למסתור של מתקנים הנדסיים כגון מזגנים, דודי שמש וכד'.</p> <p>2. חזיתות - החזיתות יהיו מעוצבות במשטחים או במסות גדולות וברורות. מבני המגורים יעוצבו בשפה אדריכלית דומה ובחומרי גמר מתאימים. 3. פרגולות - יותרו פרגולות מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת וכד'. לפחות 40% משטח הקרוי יהיה פתוח לשמים. יותר קרוי מחומר פלסטי שקוף למניעת חדירת מים. הגודל הכולל של הפרגולות יהיה 50 מ"ר, או 25% מהשטח הפנוי במגרש (הקטן מביניהם). יותרו פרגולות מחוץ לקווי בניין עד מרחק של 50 ס"מ מגבול מגרש. יש לקבל את אישור הנהלת היישוב ואישור השכנים לפרגולות מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>4. מחסנים - מחסן יכול להיות משולב בתכנית הבית, בקומת המסד או המרתף או בכל קומה אחרת בתנאי שהכניסה אליו תהיה חיצונית בלבד. יותרו מחסנים מחומרים קלים שאינם צמודים לבית. מחסנים אלו יכולים להיות עד שטח של 10 מ"ר וגובה 2.2 מ'. עבור מחסן שממוקם מחוץ לקווי בניין יש לקבל הסכמת שכנים. מחסן מחומרים קלים בשטח של מעל 6 מ"ר מצריך היתר בניה. 5. מסתורי כביסה - מסתור כביסה הנבנה מחוץ לקווי בנין יוכל לבלוט מהבניין עד 1.5 מ', רוחב עד 2.0 מ' ובגובה של עד 1.6 מ'. 6. מתקנים הנדסיים - כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות עיצוביים להסתרה והצנעה של מתקנים הנדסיים, כולל מדחסים וצנרת, על חזיתות הבניין, על הגגות ובמרווחים. יש להשתמש בחומרי הגמר של הבניין כדי להסתיר מערכות ומתקנים אלו. 7. מעקות - יותרו מעקות בטיחות בלבד. המעקות יבנו על פי תקן ישראלי, ולפי פרט שיאושר ע"י הנהלת היישוב לכל שכונה או מקבץ דיור.</p> <p>7. מבנים ומגרשי הספורט ישולבו בפיתוח השטח ככל הניתן ויותאמו להנחיות הנספח הנופי.</p>
6.3	דרכים וחניות
	<p>א. כל הדרכים בתחומי התכנית תבוצענה ברוחב המסומן בתשריט, ועל פי חתכים אופייניים ופרוט הנדסי המפורטים בנספח תחבורה (מנחה) המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.</p>



6.3 דרכים וחניות	6.3
<p>ב. החניה תהיה בתחום רצועת הדרך ו/או רצועת השביל ו/או הדרך המשולבת, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ג. הנהלת היישוב תוכל לשייך 90% ממקומות החניה ליחידות המגורים (מקסימום 2 חניות ליחידה), בתנאי שיתרת החניות יישארו כחניות ציבוריות. התכנית מציעה מספר מספק של מקומות חניה עפ"י תקן חניה לבניה כפרית. שיוך מקומות החניה ע"י הנהלת היישוב, יתאפשר לאחר הבניה והאיכלוס.</p>	
6.4 חלוקה ו/או רישום	6.4
<p>לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר ביעוד זה טרם אישורה של חלוקה על פי דין</p>	
6.5 שמירה על עצים בוגרים	6.5
<ol style="list-style-type: none"> 1. נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תכולתם ומעמדם מחייבים. 2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתה או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' ומטה לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : 	






שמיירה על עצים בוגרים	6.5
<p>עצים שיש להעדיף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. רחבות עירוניות* פתוחות:</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>9. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
סביבה ונוף	6.6
<p>א. הצמחים שיתוכננו ברחובות ובשצ"פים יהיו צמחים חסכוניים במים, הדורשים מינימום תחזוקה. הצמחים יכללו צמחים השייכים לצמחיה הטבעית בגלבוץ או דומים להם. לא יותר שימוש במינים פולשים.</p> <p>ב. שטחים לטיפול אינטנסיבי: בשטחים אלו ניתן לבצע עבודות עפר וחציבה בעזרת כלים גדולים וכן לשלב אלמנטים בנויים כגון: קירות, מסלעות, שבילים ורחבות מרוצפות, רחבות התכנסות, רחבות משחק, מתקני משחק, אזורים לפיקניקים וכן גינות אשר יטופל ויתחזק ע"י היישוב, או הגורם המפעיל את מתחם התיירות. בתחום אזורים אלו ניתן גם להעביר מערכות תשתית.</p>	

סביבה ונוף	6.6
<p>ג. שטחים לטיפול אקסטנסיבי: הגינון השטחים אלו יהיה אקסטנסיבי וידרוש תחזוקה מינימאלית. ניתן לשלב בשטחים אלו פינות תצפית, ושבילים.</p> <p>ד. סקר גיאופיזיים וצמחיה פולשת: העתקת גאופיזיים: לפני תחילת העבודות הציבוריות באתר יבוצע בתחום התכנית סקר לאיתור ולסימון מקבצי צמחים נדירים ומיני צמחים מוגנים הקיימים באתר. הסקר ייעשה במהלך החודשים פברואר-מרץ על מנת לאתר מקבצי פריחה של איריס הגלבע וגיאופיזיים נוספים. בהתאמה ליעוד השטח תבוצע העתקה של הצמחים משטחים המיועדים לבניה כדוגמת מגרשי מגורים ודרכים. במקומות בהם ימצאו מינים נדירים/מוגנים ומיועדים לשצ"פ בתכנית, יש לשמור את השטח כטבעי, מבלי לבצע בו פעולות גינון או פיתוח למעט שבילי הליכה ופינות ישיבה בפיתוח מינימלי. מקבצים המיועדים לשימור יסומנו ויינקטו אמצעים להגנתם בכל מהלך העבודות באתר. בנוסף, כחלק מהליך חישוף קרקע בתחילת עבודות פיתוח, בתיאום עם רט"ג וקק"ל, ייערך איסוף צמחים גיאופיזיים וזרעים של עשבוניים חד-שנתיים. העתקת ואיסוף הזרעים יבוצע על ידי גורם מאושר ע"י רט"ג ובפיקוח אגרונום מוסמך. אתרי ההעתקה והשזרוע יוגדרו בשיתוף פעולה עם רט"ג.</p> <p>צמחיה פולשת: טרם תחילת העבודות יש לבצע מיפוי, כריתה, עקירה והדברה של צמחים פולשים ע"פ פרוטוקולים ספציפיים לכל מין, העבודה תעשה בפיקוח אגרונום ובתיאום עם רט"ג.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>א. עקרונות תכנון שימור/וויסות נגר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימור/וויסות נגר יתוכנן במסגרת המגרש הבודד לפני החיבור לניקוז העירוני. <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ניקוז המגרשים יתבצע לכיוון שצ"פים וכבישים ולא למגרשים סמוכים. 1.2. מרזבי המבנים יופנו לשטחים מוגונים הפנויים מתכנית תת קרקעית 2. שימור/וויסות הנגר יבוצע עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 1% למשך של שעה. 3. הספיקה המקסימלית שיוצאת מתחום המגרש אל השטח הציבורי לפי מודל CIA בזמן ריכוז 15 דקות ועוצמת גשם של 1:5 שנים. 4. הספיקה היוצאת מהמגרש מחושבת למקדם נגר של שטח פתוח. 5. יש לדאוג לשימור/וויסות נגר בהתאם לאמצעים המקובלים שיאגרו את עודפי הנגר מהסופה עד השיחרור המבוקר למערכת התיעול העירונית. 6. חיבור קווי ניקוז בכבישים פנימיים לשטחים פתוחים ושצ"פים יהיה בתיאום עם היועץ הנופי. 7. כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים, בהתאם לנספח הניקוז. 8. בזמן התכנון המפורט יבדקו כלל מעברי המים עד לבסיס הניקוז ולא רק עד קצה המעביר. בדיקה זו תועבר להתייחסות רשות הניקוז. 9. פיתוח תשתיות השכונה ילווה בפתיחת כלל מעבירי המים והתאמתם לפי מסקנות הבדיקה שנערכה בשלב התכנון המפורט. 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה וידוא מתקנים לויסות נגר בתחומי המגרשים השונים, (ציבוריים ופרטיים). <p>ב. ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום: יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז</p>	

ניהול מי נגר	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

חשמל	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>1. הוראות חברת חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים ?</p> <p>א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים</p> <p>2 מטרים</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</p> <p>1.5 מטרים</p> <p>בקו מתח גבוה 33 ק"ו</p> <p>5 מטרים</p> <p>25 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</p> <p>מטרים</p> <p>35 בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</p> <p>מטרים</p> <p>הערה :</p> <p>במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ: 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> <p>2. קווי חשמל ותקשורת</p> <p>א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p> <p>כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים למעט קווי מתח עליון .</p>

- ג. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים במידות הנחוצות לשירות שטח זה.
- על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים ? חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש ? עבור תחנת טרנספורמציה.
- בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור לתכנון מחברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.
- ד. כמו כן, תוקמנה תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים שתכנון ועיצובן יתואם עם אדריכל הנוף של התכנית.
- ה. תחנות טרנספורמציה בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.
- על מגישי בקשות להיתר בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישת חב' חשמל ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- ו. מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. התוכנית תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ז. תאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון, טלוויזיה וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
3. תקשורת
- א. תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאשרו ע"י חברת בזק ומהנדס הרשות המקומית כמשק תת קרקעי.
- ב. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
- ג. חדרי תקשורת מרכזיים של חברת התקשורת ימוקמו בבניין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים.
- על היוזמים להקצות אם דרוש לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר תקשורת.
- בעלי הקרקע, שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר להנחת כבלי תקשורת תת-קרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת.
- על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור מחברת התקשורת ומהנדס הרשות המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדר התקשורת.
- ד. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית (כבישים, מדרכות, שצפ"ים וכו') כולל עבור חדרי תקשורת (בגינם תשולם גם ארנונה) ארונית סעף וכיוצא בזה.
4. ארונות חשמל ותקשורת ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר תומך בהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.



ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתאום עם מ.א. עמק המעיינות. אישור בכתב מהמועצה לועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

ב. מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין החלקות (קרקע במיצר) לרבות מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.

פתרון טיפול בשפכים: השפכים יוזרמו למט"ש בית שאן, לפי נספח מים וביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

1. מערכת סילוק השפכים תתואם ותחובר למערכות הקיימות.

2. הבתים יחוברו לביוב מרכזי בהתאם לנספח בינוי תשתיות ויועברו למכון טיהור מאושר.

3. איכלוס הבתים יעשה רק לאחר סיום הקמת מערכת ביוב לאותו שלב והפעלתה.

מים:

1) מקורות מים:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל או בסמוך למקורות מים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה אגודת המים האזורית ו/או מקורות, ובמקרה של תשתית פרטית- אישור ספק המים המקומי.

(מקורות מים"- מעיין, איחוז מעיין, נחל, תעלות מים פתוחות, בריכות ומאגרי מים, מכוני

שאיבה, תאי ביקורת וכד').

2) סמיכות לתשתיות מים:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל לתשתיות מים ('תשתיות מים"- צנרת בקוטר של 3" ומעלה).

יישמר מרחק מינימאלי מתשתיות מים כמפורט להלן:

-קו מים בקוטר של עד 6"- יישמר מרחק של 1.0 מטר מקצה הצינור לכל צד.

-קו מים בקוטר של 6" עד 18"- יישמר מרחק של 2.0 מטר מקצה הצינור לכל צד.

-קו מים בקוטר גדול מ"18- יישמר מרחק של 3.0 מטר מקצה הצינור לכל צד.

אין לחפור מעל ובקרבת תשתיות מים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה אגודת המים האזורית ו/או מקורות, ובמקרה של תשתית פרטית- אישור ספק המים המקומי.

3) חיבור מים:

-לכל מגרש יהיה חיבור מים מרשת המים המקומית.

-מיקום חיבור מד המים למגרשים יהיה בגבול המגרש לכיוון השטח הציבורי, באופן שיאפשר בכל זמן תחזוקה וקריאת המונה ללא כניסה למגרש הפרטי.

-תכנון תשתיות השכונה יהיה באופן בו חיבור המים וחיבור החשמל יהיו בפינות המגרש המנוגדות.

-במקרים של מפגש צנרת מים וביוב, צינור הביוב יעבור תמיד לפחות כ 0.5 מ' מתחת לצינור המים.

-במקרים של מפגש צנרת מים עם חשמל ותקשורת- החציה בניצב. כבל החשמל או התקשורת יהיה תמיד מתחת לצינור המים בעומק של לפחות 0.5 מ' ומוגן בתוך שרוול שאורכו 3 מ' מכל צד של קו המים.

4) תחזוקת תשתיות מים קיימות:

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>תקשורת</p>	<p>6.10</p>
<p>מערכות התקשורת תותקנה בהתקנות תת-קרקעיות. לא תותר הקמת אנטנות על גגות הבתים, למעט אנטנה לשימוש עצמי בגודל שלא יעלה על 1 מ' ולא יבלוט מקו המבנה.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>אשפה ומיחזור : א. סידורי סילוק האשפה ומיחזור יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. פינוי האשפה יתבצע ע"י הרשות המקומית לאתר מוסדר כגון חג"ל. ב. היתר בניה בשטח התכנית יינתן רק לאחר שהובטח מקום לפחי האשפה והמיחזור וסומן בבקשה להיתר. ג. מרכזי פינוי האשפה, המיחזור והגזם יהיו מעוצבים באופן אחיד בדגם הנהוג ברשות המקומית. המרכזים יוצבו בשטחי גינון ובהיקפם יבוצעו שתילה ונטיעת עצים להצללה. ככל הניתן יהיו המרכזים סגורים ולא נגישים לבעלי חיים. ד. במרכזים השונים יוצבו מיכלי מיחזור בכל המגוון הקיים כדי לאפשר פינוי תקין למיחזור בתחומי מתחם המגורים החדש.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מינהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים המיועדים לאחסנת בניינים ולגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות המתחם הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות ועד לסיומן במתחם הגובל בשטחים פתוחים, וזאת כדי למנוע שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. מרכז איסוף פסולת: יש להקים מרכז לאיסוף פסולת בו ירוכזו מתקנים שונים לאיסוף ומחזור פסולת מחומרים שונים.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>ביצוע התכנית יערך בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.15</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או קוי מים, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון או קוי מתח גבוה שמחוץ לשטחי המגורים), תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	



<p>6.15 פיתוח תשתית</p>	<p>6.15</p>
<p>ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור ספק המים המקומי בדבר חיבור הבניין לרשת המים . ד. תנאי למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .</p>	
<p>6.16 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.16</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג או בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>	
<p>6.17 שרותי כבאות</p>	<p>6.17</p>
<p>תנאי להיתר בניה - קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	
<p>6.18 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.18</p>
<p>כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תחול על שטח המתחם בשלמותו באישור מהנדס הועדה המקומית ותקבע הוראות בתחומים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס הכניסה של מגרשי המגורים, עפ"י המסומן בנספח הבינוי והפיתוח. 2. יוגש פתרון החניה. 3. עיצוב גדרות, קירות תומכים ומסלעות הפונות לשטחים ציבוריים, שטחים פרטיים פתוחים וכבישים. 4. תוכנית של מערכות תשתית פרטיות למערכות התשתית הציבוריות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכו'), כולל מיקום נקודות החיבור למגרשים. 5. מיקום חצרות שירות המכילות מתקנים של מערכות תשתית ואשפה. 6. מיקום מתקן למיכלי אשפה וגודלו וצורתו. 7. מערכת ניקוז בתוך המגרשים. 8. נושאים אחרים שראו יזמי התכנית שהם ראויים להיכלל בתכנית זו. 	
<p>6.19 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.19</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סילוח מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי:</p>	




6.19	חומרי חפירה ומילוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: -יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. -מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. -מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. ג. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.20	מבנים קיימים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. מבנים להריסה: א. מבנה או גדר המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ג. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>

6.21	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.22	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>

6.23	הוראות בזמן בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<ol style="list-style-type: none"> שפיכת פסולת וחפורת - שפיכת פסולת בתחומי התכנית אסורה. פסולת ועודפי עפר יפונו לאתרים מורשים. פסולת יבשה - הטיפול בפסולת יבשה יהיה בהתאם להנחיות תכנית האב לפסולת יבשה במועצה האזורית. גידור המגרש - בתקופת הבניה תוקדם גדר זמנית בהתאם להוראות הוועדה המקומית או הרשות המקומית.

6.24	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,</p>

6.24

עתיקות

חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

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

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהוא אתר עתיקות מוכרז.

6.25

בטחון ובטיחות

בתחום התכנית ובכל ייעודי הקרקע הכלולים בה, תותר הקמת תשתית ומתקנים למרכיבי ביטחון האוכלוסייה, עפ"י הנחיות פיקוד העורף, לרבות דרך פטרולים, גדרות, שערים, תאורה היקפית, ביתני שמירה, וכל מתקן תפעולי אחר הנדרש למטרות ביטחון, באישור הוועדה המקומית, בנוסף להוראות הבנייה המפורטות בתכנית זו.

6.26

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י קיבוץ מירב בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית עמק המעיינות ומשרד הבינוי והשיכון.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 12 שנים מיום אישורה