

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0855395

הגדלת שצ"פ- שכונה מזרחית בית לחם הגלילית

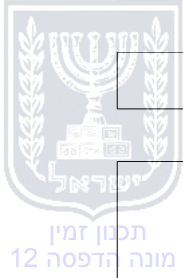
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית
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

התכנית חלה על שטח השכונה המזרחית החדשה בבית לחם הגלילית. מטרת התכנית היא הגדלת שטחי שצ"פ תוך הצרחת שטחים בין שצ"פ ומגורים+שינוי הוראות בינוי לצורך הקטנת מגרשים ושמירה על גודל המגרש 250 מ"ר ליחיד אחת לכל המגרש לפי דרישת משרד השיכון. התכנית הינה בסמכות מקומית לפי סעיף 62(א) 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת שצ"פ-שכונה מזרחית בית לחם הגלילית
מספר התכנית	254-0855395	
שטח התכנית	36.590 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (1), 62 א (א) (3), 62 א (א) (5)	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

218848 קואורדינאטה X

737765 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית בית לחם הגלילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: בית לחם הגלילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית לחם הגלילית

שכונה מזרחית שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
70, 99, 106, 130, 132, 134, 136, 138, 152-156		חלק	מוסדר	11376
63		חלק	מוסדר	11379

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
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
06/01/2019	4991	8066	תכנית זו מחליפה את תכנית ג 254-0447417. תכנית זו כפופה לנספחי התכנית מאושרת למעט ובהתאמה לשינויים המוצעים בתכנית זו.	החלפה	254-0447417
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
02/12/1993	1076	4172	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 2293	החלפה	ג/ 2293
23/11/2000	456	4935	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 9993.	החלפה	ג/ 9993
17/11/2011	767	6322	תכנית זו מחליפה את תכנית יז/ מק/ 2293 / 05.	החלפה	יז/ מק/ 2293 / 05



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 10 02/11/2020	איתי זהבי	26/04/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק יזרעאל	מזרע	מזרע (1)		04-6520111		dov@emek yizrael.org.i 1

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית עמק יזרעאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק יזרעאל	מזרע	מזרע (1)		04-6520111		dov@emekyizrael.or g.il
פרטי			אגש"ח בית לחם הגלילית בע"מ	בית לחם הגלילית	(2)		04-9831357		Yaron@blh.org.il

(1) כתובת: מועצה אזורית עמק יזרעאל.

(2) כתובת: ת.ד. 149, ד.ג. העמקים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אגש"ח בית לחם הגלילית בע"מ	בית לחם הגלילית	(1)		04-9831357		Yaron@blh.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

(1) כתובת: ת.ד. 149, ד.ג. העמקים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הגדלת שצ"פ תוך איחוד וחלוקה במקרקעין בבעלות אחת בשכונה מזרחית בית לחם הגלילית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שצ"פ ע"ח שטחי מגורים תוך שמירה על גודל מגרש שאינו יעלה על 500 מ"ר לבית דו- משפחתי לפי סעיף 62א(א)3.
2. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5.
3. הצרחת שטחים בין מגורים ושצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 57
מבנים ומוסדות ציבור	201
קרקע חקלאית	331, 332
שטח ציבורי פתוח	301 - 304, 306, 307, 309 - 315
דרך מאושרת	401 - 404
שביל	407

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	402
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	331
להריסה	דרך מאושרת	401, 402
להריסה	שטח ציבורי פתוח	315
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	41 - 45
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	313
קו ניקוז	דרך מאושרת	402, 403
קו ניקוז	שביל	407
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	303, 306, 307, 310

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,360.02	36.51
מבנים ומוסדות ציבור	359.67	0.98
מגורים א'	15,003.61	41
קרקע חקלאית	2,476.59	6.77
שביל	292.45	0.80
שצ"פ	5,098.24	13.93
סה"כ	36,590.58	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,360.01	36.51
מבנים ומוסדות ציבור	359.67	0.98
מגורים א'	14,227.58	38.88
קרקע חקלאית	2,476.59	6.77
שביל	292.45	0.80
שטח ציבורי פתוח	5,874.27	16.05
סה"כ	36,590.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש להקמת יחיד אחת על מגרש בשטח 250 מ"ר. במגרש זה יותר שימוש למשרד/עסק של בעל מקצוע חופשי בשטח עד 30 מ"ר, כחלק מבית המגורים ולשימוש המתגורר באותו בית בלבד ובתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>תותר חניה מקורה באחת מהדרכים הבאות: 1. מבנה חניה נפרד- תותר הקמת מבנה חניה מפולש נפרד בתחום המגרש, בשטח מירבי של 35 מ"ר, המיועד לחניית רכב פרטי. כניסת רכב תותר רק במקום בו לא קיימות מערכות ומתקנים הנדסיים או חניות ציבוריות. יש להבטיח זאת באמצעות מכשול פיזי כגון אבן שפה מוגבהת. המבנה לחניה יכול להיבנות באחד מהמקומות הבאים: א. בתחום המגרש ובתחום מרווחי הבניה הקדמי והצדדיים, כמבנה נפרד, במקרה זה גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' וגובהו הכללי עד 2.50 מ'. גגו של המבנה יהיה משופע או שטוח. ב. בתחום המגרש ובתחום קווי הבניין באופן שתכנונו יהיה אינטגרלי עם בית המגורים. 2. עיצוב אדריכלי של מבנה החניה יהיה כדלקמן- מבני החניה יהיו לפי תכנית בינוי אחידה שתוכן ע"י ועד האגודה/מקומי בלבד. למבנים שיבנו לפי סעיף 1.א, רצפתו של המבנה תהיה מחומרים הניתנים לפירוק מיידית כגון אבן משתלבת, אריחים, אדמת כורכר מהודקת וכד' וזאת לצורך טיפול במערכת תשתיות העוברות בסמוך. המבנה ינוקז לכיוון מגרש המבקש בלבד. מבני החניה שהינם חלק אינטגרלי מהבית- במגרשים בהם מתאפשרת בניית חניה מתחת למבנה העיקרי, ניתן יהיה לתכנן מוסך כני"ל ובלבד שיהיה מצויד בשער חזיתי אטום, לא תותר הקמת מבנה חניה בקומת עמודים או כמוסך פתוח.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- תכנית פיתוח מפורטת שתוגש לכל תא שטח, ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- הכנת תכנית בינוי אשר תגדיר את טיפוסי המבנים בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- ביצוע את השצ"פ ושביל בפועל (תאי שטח 302,303,306,407) בהתאם להנחיות של אדריכל נוף ובתאום עם הועדה המקומית.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור כל התשתיות הציבוריות לשטח הנידון ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>יותרו מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התו"ב כגון: מרפאות, גני ילדים, פעוטונים, ספרייה, בית כנסת, מועדון נוער וקשיש, מועדון תרבות וכנסים, משרדי הנהלת הישוב, צרכניה, מגרשי ספורט, מתקני משחקים, גינון, שבילים וכד'</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	בהתאם להוראות בתכנית ג/21904, למעט השימושים הבאים: 1. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט. 2. לא יותר גידול חזירים. 3. לא יותר הקמת מרכז מזון לבעלי חיים. 4. לא תותר בשטח הפתוח על חלקה א', אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שימוש דומה בתוך מבנה.
4.3.2	הוראות
א	אזורים מיוחדים
	א. באזור החקלאי הסמוך לשכונות המגורים החדשות, לא תותר בניית מבנים חקלאיים המהווים מטרד לסביבה כגון רפת, לול, מפטמה וכד'. בשטח זה יותר עבוד חקלאי ומחסן חקלאי או סככה מפולשת עד 250 מ"ר בלבד. ב. יאסר ריסוס בחומרי הדברה מסוכנים בשטח החקלאי הצמוד לשכונת המגורים במרחק של עד 50 מ' מקצה השכונה.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	בשטח זה יותר גינון, פיתוח, שבילים ורחבות ישיבה, מתקני הצללה ותשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני תשתית (ח. טרנס וכד').
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל, תשתיות עיליות ותת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר להולכי רגל בלבד, תשתיות עיליות ותת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני הצללה.
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4	4	1	2	(1) 9		55	105	50%		15%	40%	359	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 8.5	4	(3) 57	40	225	25	(2) 50	150	250	57 - 1	מגורים א'	מגורים א'		
(7) 0	(7) 0		1	3			15	15	(6) 40		(6) 40	250		שביל	שביל		
		1	1	3			5	100	40		60	150	- 301 306,304 307 - 315	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
4	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4	
3	57 - 1	מגורים א'	מגורים א'	3	
(7) 0		שביל	שביל	(7) 0	
	315,307 - 306,304 - 301	שטח ציבורי פתוח	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

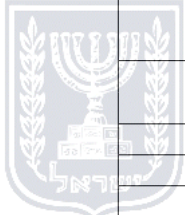
הערה ברמת הטבלה:

א. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה.

ב. גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג. (ואינו כולל מתקני תשתית כגון דוד שמש וכד').

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ללא מעקות ומסתורים.
- (2) שטח השירות כולל ממ"ד, מחסן גינה, מחסן דירתי, חניה מקורה וח. מכונות.
- (3) יח"ד לכל מגרש.
- (4) לגג משופע, 7.5 לגג שטוח.
- (5) או 0 בהסכמת שכן לפי תשריט.
- (6) למצללות בלבד.
- (7) קו בנין 0- לפי תכנית נופית.






תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.</p> <p>ב. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו לשימושי עסק/משרד אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה</p> <p>הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, התקנת מקומות חניה כנדרש.</p> <p>ג. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהוו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים במגרש.</p> <p>ד. בדיקת תשתיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בטרם ינתן היתר למבנה תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה. 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה. 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשמוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת. 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות. <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בשכונה החדשה הינו בצוע תשתיות מלא בפועל ואשור מהנדס המועצה.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>
6.3	הוראות פיתוח
	<p>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>
6.4	עיצוב אדריכלי
	<p>עצוב ובינוי אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p>
6.5	גגות
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>
6.6	סביבה ונוף
	<p>1. עקרונות מוצעים לשיקום הנופי</p> <p>א. תכניות מפורטות לשיקום תתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך ויוגשו בקני"מ 1:250 לפחות. התכניות יכללו</p>

	סביבה ונוף	6.6
 	<p>תכנית פיתוח כלליות, צמחיה, השקיה ופרטים מפורטים.</p> <p>ב. השטחים הגובלים בקו הכחול של השכונה יינטעו: שתילת רצועת עצי חורש ים תיכוני, רחבי עלים.</p> <p>ג. הצמחיה: תהיה צמחיה ארץ ישראלית מקומית:</p> <p>עצים - יש לשתול עצי חורש ים תיכוני, רחבי עלים דוגמת אלונים מסוגים שונים חרובים, עוזרר, ארז וכו' ולא עצי אורן דוגמת הקיים.</p> <p>שיחים - אלת המסטיק, אשחר ארצישראלי, קידה שעירה, סירה קוצנית, אזוב מצוי, מרווה וכו'.</p> <p>ד. בשל אופי השטח המשופע, יבוצעו עבודות עפר לצורך התווית הכביש הראשי והמגרשים. מונה הדפסה 12</p> <p>לתימוך המגרשים או הקרקע הקיימת יש להעדיף פתרון של קירות תומכים, שיקטינו את שטח התימוך, ויאפשרו נגיעה מצומצמת ככל האפשר בשטח המיוער הקיים.</p> <p>ה. גובה הקירות לא יעלה על 3 מ'. במקרה של הפרשי גובה גדולים יותר, ידורגו הקירות ובניהם יושאר שטח שיאפשר גינון.</p> <p>2. הנחיות למזעור נזקים נופיים וסביבתיים במהלך עבודת השיקום הנופי</p> <p>א. איסוף גיאופיטים וזרעים מהשטח המיועד לעבודות עפר.</p> <p>ב. עירום אדמה משכבה עליונה בעומק של 40 ס"מ בכל שטח עבודת הקבלן, לפני תחילת עבודות העפר. אדמה זו תפוזר בתום עבודות העפר בשטחי הגינון כנדרש או לשיקום דרכי הגישה.</p> <p>ג. סימון תחום עבודת הקבלן כולל קווי דיקור באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל</p> <p>אמצעי העבודה והזהירות הנדרשים על מנת לא לחרוג מתחום עבודה זה.</p> <p>ד. יעשה מאמץ לאיזון בעבודות העפר (חפירה ומילוי), עודפי עפר ופסולת בנין יפוננו מהשטח בתיאום עם המועצה האיזורית.</p> <p>ה. שימור העצים הקיימים המוגדרים "לשימור" בתחום התכנית ובשטחים הגובלים בתחום העבודה ע"י גידורם בגדר זמנית או בכל אמצעי אחר שידרש.</p> <p>ו. שיקום דרכי הגישה והחזרתן למצבן המקורי עם סיום העבודות כולל תיחוח השטח, פיזור אדמה חקלאית, נטיעות או זריעה בהתאם לצורך.</p>	
	חניה	6.7
		בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
	חשמל	6.8
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>	



	חשמל	6.8
	<p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל 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 הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

	ניהול מי נגר	6.9
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז 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>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, 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>ד. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה	

<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 סקר סייסמי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לענין רמת הסיכונים הסייסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 פיתוח סביבתי</p> <p>כל הפרש גובה בקרקע החצר מעל 50 ס"מ מצריך פתרון טיפול בקרקע של טרסה/מסלעה/קיר תמך, והצבת מעקה בטיחות עפ"י התקן. אלו יבוצעו בהתאם לפרטי הפיתוח האופייניים של השכונה המופיעים בתכנית הבינוי והפיתוח. ובהתאם לפרטים שיאושרו ע"י הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי. במקרים של הפרשי גובה מעל 50 ס"מ בין מגרשים, הטיפול יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית. א. עובי פתרון התימוך יתחלק שווה בשווה בין שני המגרשים הגובלים זה בזה. ב. עלות הביצוע של אלמנט התימוך והמעקה יתחלקו בין שני בעלי המגרשים, ויבוצע בעת בניית הבית הראשון מבין השניים.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 תשתיות</p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואשור חב' מקורות ו/או העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חב' מקורות ובבצוע מקורות. אשור תכניות ע"י מקורות נתן רק לאחר מדידת גשוש בשטח לאתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	<p>6.16</p>

6.16	תשתיות
	<p>3. ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. פיתוח התשתיות :</p> <p>א. בצוע ומימוש התכנית יהא בד בבד עם בצוע שפור מע' התשתית לרבות מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. 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>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>5. לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו, אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :</p> <p>א. יוגש ע"י חב' "יובלי העמק" לוח זמנים לביטול המט"ש המקומי, הקמת תחנת שאיבה מרכזית חדשה בשטח מתקן הטיפול הקיים, הנחת קו סניקה והשלמת עבודות הביוב לצורך חיבור שפכי הישוב למערכת איסוף וסילוק השפכים האזורית וממנה עד למט"ש אזורי מאושר עפ"י הוראות תמ"א 34 (ביוב) שיבטיח שביצוע עבודות הביוב יסתיים לפני אכלוס בתי המגורים מונה הדפסה 12 מונה הדפסה 12 בכל מקרה לא יינתן אישור אכלוס לבתים הנ"ל (במקרה של חריגה מהלוח"ז), אלא בהסכמת הועדה המקצועית למים ולביוב.</p> <p>ב. יושלם ביצוע עבודות המים והביוב בישוב בהתאם לשלבויות ולהנחיות שנקבעו בנספח המים והביוב. לרבות, ביטול תחנת השאיבה הקיימת באזור ההרחבה המזרחית, העתקת קו ההשקיה החקלאית העובר בתחום השכונה אל מחוץ לשכונה, הגדלת חיבור המים הראשי של המושב, הגדלת קוטר קו אספקת מי השתייה המחבר את הרחוב הראשי לאזור ההרחבה מקוטר 3" לקוטר 6" , תוספת איגום מי שתייה בנפח של לפחות 60 מ"ק.</p> <p>אישור בכתב של גורם מוסמך במועצה האזורית /במושב שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה עם עותק למשרד הבריאות יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה.</p> <p>ג. פתרון הקצה לסילוק שפכי הישוב, מט"ש "זרזיר" או מט"ש "יוקנעם טבעון", אליו יחוברו שפכי הישוב, יבטיח לטפל בשפכים עד לרמה שנקבעה בתקנות בריאות העם - (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) - התש"ע, 2010. הועדה המקצועית למים ולביוב תהיה רשאית לאשר הוצאת היתרי בניה על אף האמור בסעיף זה לאחר קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p>
6.17	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>

6.18 הפקעות לצרכי ציבור	6.18
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	

היטל השבחה	6.19
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.

