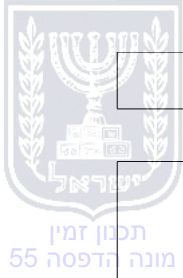


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0360842

גבעת עוז ג/24214



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

תכנית זו נועדה לקבוע ולהסדיר שינויים במערך שימושי הקרקע ביישוב, לרבות שינויים במיקום יחידות המגורים ובתוואי הדרכים, בהתאמה לצורכי הקיבוץ העדכניים, לנתוני הקרקע הטבעיים ולמאפיינים נופיים קיימים.

התכנית מייעדת שטחים למגורים ותוספת יח"ד במזרח ובתחום הבינוי של הישוב במסגרת המותרת לקיבוץ על פי תמ"א 35 על תיקונה.

התכנית מציעה שינויים באזור התעשייה ובאזור מבני המשק וקובעת גבולות למרחב ציבורי לישוב הכולל בתחומו את תוואי נחל עוז החוצה את הישוב.

התכנית קובעת אזור תיירות חדש בצפון השטח הבנוי של הישוב, כחלק מתפישת הפיתוח התיירותי המתפתחת במועצה אזורית מגידו, סביב אתר מגידו בפרט.

התכנית תואמת לתכנית מפורטת ליערות קק"ל שהוכנה לאזור בה נגרע שטח יער הכלול בתמ"א/22 בחלקו הדרומי מזרחי של הישוב, עליו מוצע פיתוח בתכנית זו.

תחום הפיתוח של הישוב הורחב בתכנית מזרחה, בהתאמה לכתם הפיתוח המסומן בתמ"מ/9/2 ביעוד ישוב כפרי/קהילתי. קטע דרך 66 העובר כיום בתחום הקיבוץ, בוטל בתכנית מפורטת מס' ג/8903. התוואי החדש המוצע לקטע דרך 66 מסומן בתמ"מ/9/2 ממזרח לתחום הישוב. יחד עם זאת, הואיל וקטע הדרך החדש טרם נסלל, מציעה התכנית התפתחות בשלבים, בהתאמה לביצוע סלילת הדרך.

התכנית מדייקת את גבולות תחום הישוב המסומן בתמ"מ/9/2, בהתאם לצורכי הישוב והמערך התפקודי החדש הנדרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 24214/ג גבעת עוז

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0360842

שטח התכנית 1.2 653.320 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	219000
קואורדינאטה Y	717910

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ גבעת עוז

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: גבעת עז

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20394	מוסדר	חלק		5, 7
20395	מוסדר	חלק	14, 23-24, 26	21, 27-28, 30, 32-35
20396	מוסדר	חלק	10-12, 14-16	13, 26
20398	מוסדר	חלק		35
20719	מוסדר	חלק		17, 19
20729	מוסדר	חלק		16, 18, 20

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 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 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
25/10/1979	154	2572	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2211 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2211
23/10/1988	174	3588	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5171 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5171
18/02/2004	1925	5273	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8903 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8903
30/05/2012	4344	6423	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 8903 ממשיכות לחול.	שינוי	יז/ מק/ 8903 / 03

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 16009	החלפה	תכנית זו מדייקת את גבולות היער הקיים בהתאם לתכניות מאושרות החלות במרחב	6036	1091	24/12/2009



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אילן פליקס איזון			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אילן פליקס איזון		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 46 12/01/2020	אילן פליקס איזון	02/02/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		11: 03 17/12/2020	אלון ליבנה	16/12/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		17: 37 16/12/2020	דניאל בלומפילד	16/12/2020	17		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה שלב א'	13: 51 20/12/2020	רות בן זינו	20/12/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	13: 52 20/12/2020	רות בן זינו	20/12/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	חתכים לאורך וחתכים טיפוסיים לדרכים	13: 52 20/12/2020	רות בן זינו	20/12/2020	4	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	הוראות - מים-ביוב	18: 18 21/12/2020	ארנון קפלן	21/12/2020	23		מחייב	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים-ביוב, תנוחה	18: 19 21/12/2020	ארנון קפלן	21/12/2020	1	1: 1500	מחייב	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	שלביות החלפת קווי מים וביוב	18: 20 21/12/2020	ארנון קפלן	21/12/2020	1	1: 1500	מחייב	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	הוראות - ניקוז	18: 20 21/12/2020	ארנון קפלן	21/12/2020	21		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז - תנוחה	18: 22 21/12/2020	ארנון קפלן	21/12/2020	1	1: 1500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח סביבה.	10: 35 22/12/2020	אלדד שרוני	22/12/2020	43		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח נופי - גליון 1	08: 37 23/12/2020	זהר לניר	22/12/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נופי - גליון 2 - איזורים מוגדלים, חתכים עקרוניים וסכמות	08: 38 23/12/2020	זהר לניר	22/12/2020	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	הנפח נופי - גליון 3 - חתכי שטח נופיים	08: 38 23/12/2020	זהר לניר	22/12/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תחום הסקר על גבי מצב מאושר ומצב מוצע	08: 39 23/12/2020	זהר לניר	22/12/2020	1	1: 2000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר על גבי מצב מאושר	08: 40 23/12/2020	זהר לניר	22/12/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר על גבי מצב מוצע - חלק צפוני	08: 40 23/12/2020	זהר לניר	22/12/2020	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר על גבי מצב מוצע - חלק דרומי	08: 41 23/12/2020	זהר לניר	22/12/2020	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר תיעוד ושימור	11: 02 17/12/2020	נעה שק	17/12/2020	133		מנחה	תיעוד ושימור
לא	סקר סייסמי	09: 35 18/12/2020	ד"ר אילן ברונר	18/12/2020	19		מנחה	סקר סייסמי

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		יזרעאלים ועדה מרחבית לתכנון ובניה	מזרע	(1)		04-6520780	04-6425071	sharon@eyz.org.il
	פרטי	קיבוץ גבעת עוז		גבעת עוז	גבעת עז	(2)		04-6524711	04-6524930	meshekoz@givat-oz.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מזרע.

(2) כתובת : גבעת עוז.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קיבוץ גבעת עוז		גבעת עוז	גבעת עז	(1)		04-6524711	04-6524930	meshekoz@givat-oz.org.il

(1) כתובת : גבעת עוז.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	אילן פליקס איזון	33422	א.ג.איזון אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	153-4-8343873	arc@ige.co.il
אדריכל	אדריכל	דניאל בלומפילד	86342	א.ג.איזון אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	153-4-8343873	daniel@ige.co.il
אדריכל נוף	מתכנן	אלון ליבנה	37581075	א.ג.איזון אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	153-4-8343873	alon@ige.co.il
מודד	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב (1)	16	04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רות בן זינו	5153060	אמ"י מתוו"ם מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	1	04-8681111	04-8681112	office@amy-metom.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר לניר	120981		קרית טבעון	כלניות	2	077-4143060		zohar.lanir@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.ג. קפלן הנדסה ופרוייקטים בע"מ	להבות חביבה	(2)		04-6268000	04-6268001	office@anka-plan.com
Msc מוסמך למדעי הטבע	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	גאון בני (3)	16	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סיסמי	יועץ	ד"ר אילן ברונר		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	BrunerI@eco log.co.il
אדריכלית - יועצת שימור	יועץ	נעה שק			חיפה	בית אל	16	04-8330757		noa.schek@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1215.

(2) כתובת: קיבוץ להבות חביבה 38835.

(3) כתובת: ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דיור זמני	דירות מעבר לתקופות זמן מוגבלות, בשטח עד 55 מ"ר כל אחת, לשם שמירת הרצף הרב-דורי, המאפיין את הקהילה הקיבוצית והחשוב לשמירת צביונה. דיור זמני אינו נכלל במניין יחידות הדיור ביישוב על פי תמ"א 35 ויותר במבנים קיימים בלבד.

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**

קביעת ייעודים ושימושי קרקע בשטחי הישוב בהתאמה לצורכי הישוב המתפתח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית.
2. ביצוע שינויים במערכת הדרכים הקיימת, לרבות ביטול ותוספת דרכים.
3. קביעת הוראות וזכויות בנייה בתחום התכנית.
4. קביעת שלביות ביצוע לתכנית.
5. תוספת 166 יח"ד ל-270 יח"ד מאושרות, סה"כ 436 יח"ד - במסגרת מכסת יחידות הדיור המרבית הקבועה בלוח 2 לתמ"א 35 על תיקונה (450 יח"ד).



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

יעוד	תאי שטח
מגורים	115 - 101
תעסוקה	302, 301
מבני משק	304, 303
מבנים ומוסדות ציבור	404 - 401
שטח ציבורי פתוח	617, 613 - 610, 606 - 603
שטח פרטי פתוח	620 - 618, 615, 614, 609 - 607
ספורט ונופש	616
נחל/תעלת נחל	602, 601
דרך מאושרת	744, 741, 712 - 701
דרך מוצעת	745, 743, 742, 739 - 713
דרך ו/או טיפול נופי	740
שביל	809 - 801
רצועת תשתיות	902
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	704
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	720, 718, 717
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
אתר/מתחם לשימור	מגורים	104, 103
בלוק מבנה לשימור	מבני משק	303
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
בלוק מבנה לשימור	מגורים	106, 103
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	740
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	744, 712, 708 - 701
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	730, 729, 727, 725, 720, 717, 714
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	743, 735 - 732
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	304, 303
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים	115, 110, 109, 107 - 101
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	602
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	616
דרך /מסילה לביטול	שביל	802, 801
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	614, 609 - 607
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	617, 610, 606, 604, 603
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	302, 301
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	740
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	701 - 703, 711
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	713, 714, 722 - 726, 739, 743, 745
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	403
הנחיות מיוחדות	מגורים	106 - 111, 113, 114
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	601
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	605, 606, 610, 611, 613
הנחיות מיוחדות	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	901
מבנה להריסה	מבני משק	304
מבנה להריסה	מגורים	103
מבנה להריסה	נחל/תעלת נחל	602
מבנה להריסה	שביל	801
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	608, 609
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	603, 617
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	740
תחום השפעה	דרך מאושרת	701 - 706, 711, 712, 741, 744
תחום השפעה	דרך מוצעת	713 - 713, 734, 736, 739, 743, 745
תחום השפעה	מבני משק	303, 304
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 404
תחום השפעה	מגורים	101 - 104, 106 - 114
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	601, 602
תחום השפעה	ספורט ונופש	616
תחום השפעה	רצועת תשתיות	902
תחום השפעה	שביל	801, 802, 804, 806 - 809
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	607 - 607, 609, 618 - 620
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	603 - 603, 606, 610 - 613, 617
תחום השפעה	תעסוקה	301, 302
תחום השפעה	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	219,735	33.64
אזור מגורים	159,110	24.36
אזור מגורים מיוחד	35,520	5.44
אזור מלכה	11,060	1.69
אזור תעשייה	21,210	3.25
בנייני ציבור	32,650	5
דרך קיימת	42,993	6.58
מבני משק	77,570	11.87
שטח ספורט	11,340	1.74

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6	39,163	שטח פרטי פתוח
0.44	2,880	שרותים
0.01	67	תעלת מים
100	653,298	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.52	49,123.82	דרך ו/או טיפול נופי
3.04	19,839.01	דרך מאושרת
6.83	44,634.74	דרך מוצעת
10.39	67,900.44	מבני משק
11.63	76,012.64	מבנים ומוסדות ציבור
35.78	233,767.9	מגורים
1.23	8,042.8	נחל/תעלת נחל
1.25	8,188.92	ספורט ונופש
0.51	3,304.42	רצועת תשתיות
2.07	13,536.93	שביל
5.87	38,338.59	שטח פרטי פתוח
6.79	44,381.88	שטח ציבורי פתוח
3.94	25,751.81	תעסוקה
3.14	20,496.13	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
100	653,320.05	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים בבתים חד משפחתיים ו/או דו-משפחתיים ו/או משותפים.</p> <p>ב. משרד בשטח עד 25 מ"ר של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירתו, ושעיסוקו אינו מהווה מטרד לציבור.</p> <p>ג. מבנים ומוסדות ציבור קיימים, כולל הרחבתם עפ"י צורך בשיעור שלא יעלה על 15% מזכויות הבניה של תא השטח.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p> <p>ה. מקלטים ומרחבים מוגנים.</p> <p>ו. דרכים, חניות ושבילים.</p> <p>ז. שטחי גינון ומתקני משחק.</p> <p>ח. דיור זמני - בתאי שטח עם סימון הנחיות מיוחדות.</p> <p>ט. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. לרבות דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>א. מרחק בין שני מבני מגורים יהיה 0 או 6 מטר לפחות.</p> <p>ב. במקרה של חלוקת תא שטח למגרשי מגורים, יהיו קווי בנין למבני המגורים כמפורט בטבלת הזכויות, ואולם מבנים קיימים ביום אישור תכנית זו החורגים מקווי הבניין הנ"ל, לא יחשבו כסותרים הוראות תכנית זו.</p> <p>ג. כל בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה במבנים קיימים ביום אישור תכנית זו, תהיה בגבולות קווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות, למעט הקמת מרתף, ו/או קומה עליונה אשר יותרו בגבולות הקומה הראשונה.</p> <p>ד. יחס לדירה צמודה - במקרה של קו בניין 0 בין שתי דירות, אורך הקטע הצמוד לשתי דירות לא יפחת מ-4 מטר. לא יותרו חלונות הפונים לדירה הצמודה, אם הם במרחק 0 עד 3.0 מ' מגבול המגרש הגובל, אלא בהסכמת השכן.</p> <p>ה. שטח השירות ימוקם בתחום קווי הבניין בלבד, כחלק ממבנה המגורים.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בתחום ההשפעה של מט"ש מעלה עירון (תאי שטח 111-114) :</p> <p>א. תנאי למימוש זכויות הבניה - שידרוג מט"ש מעלה עירון ובחינה מחודשת של נושא מטרד הריח.</p> <p>ב. אישור המשרד להגנת הסביבה ואישור משרד הבריאות על עמידה במרחקי ההפרדה מהמט"ש בהתאם לחוק.</p> <p>2. לא ינתן היתר בנייה לתוספת מבנה מגורים בתא שטח, אלא אם זה מציג תכנית מימוש עבור כל יחידות הדיור המותרות באותו תא השטח.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>לא תחויב העתקת תשתיות קיימות כתוצאה מחלוקת תא שטח למגרשים בעתיד. יותר מעבר תשתיות חשמל, ניקוז, ביוב וכו' בתחום מגרש המגורים שייקבע בעתיד גם אם הוא משרת דירות אחרות, לרבות זכות מעבר בתחום המגרש לאחזקת תשתיות אלה.</p>

4.1	מגורים
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תא שטח 108 מיועד לדיור זמני ביחידות ששטחן לא יעלה על 55 מ"ר. 2. בתאי שטח 106-110, תותר סלילת דרך זמנית כל עוד לא הועתקה דרך מס' 66 למיקומה לפי תכנית מאושרת ג/8903 (או למיקומה העתידי).</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני תעשייה, מבני עזר ומתקנים הנדסיים. ב. מבני מלאכה ואחסנה. ג. תעשיות נקיות. ד. משרדים. ה. מסחר - בהיקף של עד 100 מ"ר. ו. שירותים עסקיים. ז. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית. ח. מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת ע"ג גגות המבנים על פי תכניות המתאר ארציות התקפות. ט. שטחים לגינון ונטיעות. י. דרכים, חניות ושבילים. יא. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. לרבות דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתא שטח 302 יאושרו פעילויות תעסוקתיות שאינן גורמות מטרדים סביבתיים, לרבות מטרדי רעש, ריח, אבק וזיהום אוויר, מעבר למקובל בסביבת מגורים. 2. תא שטח 301 ייועד לפעילות לא מזהמת שתשרת יוזמות מקומיות. תנאי להיתר בניה בתא שטח 301 - אישור המשרד להגנת הסביבה לשימוש המבוקש.</p>
4.3	מבני משק
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני משק כפרי, בתי אריזה, בתי מלאכה, סככות, מוסך וסדנא לטיפול ברכב חקלאי. ב. אחסנה לצורכי חקלאות בלבד. ג. מבנים לתעסוקה בתחום החקלאות, לרבות יקב, בית בד וכן עיבוד וטיפול בתוצרת חקלאית ומכירת תוצרת מקומית. ד. מבנים לטיפול ואחזקת בעלי חיים (לולים, רפתות, אורוות וכו'). ה. מבנים ומתקנים לקיום ספורט רכיבה. ו. חממות ובתי צמיחה לסוגיהם. ז. דרכים, חניות, שבילים ושטחי גינון. ח. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית. ט. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. לרבות דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף. י. מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת ע"ג גגות המבנים על פי תכניות המתאר ארציות התקפות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>



4.3	מבני משק
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר להקמת מבנים לאחזקה וטיפול בבעלי חיים, תאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. תכנית בינוי תפריד בין השימושים השונים כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מרחק בין יחידת אירוח מלונאי (בתא שטח 901) ובין מבנה רפת או דיר (בתאי שטח 304-303) לא יפחת מ- 200 מ' או בהתאם להנחית המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני ציבור לרבות לצרכי בריאות, רווחה, חינוך דת ותרבות.</p> <p>ב. משרדים ומבני מנהלה לצרכי היישוב לרבות מבנה עבור תאי דואר.</p> <p>ג. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק וספורט.</p> <p>ד. מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים ומרכיבי ביטחון.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית</p> <p>ו. דרכים, חניות, תחנות הסעה, שבילים ושטחי גינון.</p> <p>ז. צרכנייה לצרכים מקומיים עד 200 מ"ר.</p> <p>ח. חדר אוכל קיבוצי.</p> <p>ט. בתאי שטח 401-402 ועל בסיסי מבנים קיימים - מגורים זמניים בהנהלת הקהילה, בגודל עד 55 מ"ר ליחידת מגורים.</p> <p>י. מוסד חינוך לרבות מגורים סגל וחניכים.</p> <p>יא. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. לרבות דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p> <p>יב. מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת ע"ג גגות המבנים על פי תכניות המתאר ארציות התקפות.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תכנית בינוי</p> <p>במסגרת תכנית הבינוי, ניתן יהיה להפריד בין השימושים השונים, בהתאם לצורך.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>היתר למבנה או שימוש המצריך תוספת חניות או דרכים המשנים את המערך התפקודי של המרחב הציבורי בו הוא מוצע, יכלול תכנית בינוי ופיתוח המציגים את השתלבות המבנה במרקם הבנוי הקיים.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בתחום ההשפעה של מט"ש מעלה עירון (תאי שטח 404-403):</p> <p>א. תנאי למימוש זכויות הבניה - שידרוג מט"ש מעלה עירון ובחינה מחודשת של נושא מטרד הריח.</p> <p>ב. אישור המשרד להגנת הסביבה ואישור משרד הבריאות על עמידה במרחקי ההפרדה מהמט"ש בהתאם לחוק.</p>
4.5	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.5.1	<p>שימושים</p>

שטח ציבורי פתוח	4.5
<p>א. שטחים פתוחים</p> <p>ב. נטיעות, גנים, מתקני משחק, פינות ישיבה, ריהוט גן, מצללות (גובה המצללה עד 3 מ') ותאי דואר.</p> <p>ג. דרכי שירות ושבילים להולכי רגל ולאופניים</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית</p> <p>ה. מבנים קיימים בהיתר, המסומנים להריסה, יוכלו להמשיך בתפקודם, כל עוד לא נבנה מבנה חלופי ביעוד מתאים אחר בתחום התכנית.</p> <p>ו. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. לרבות דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>הפיתוח יעשה עפ"י תכניות פיתוח באישור הועדה המקומית. לאורך ציר הנחל תובטח נגישות חופשית של הציבור.</p>	
שטח פרטי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. שטחים פתוחים</p> <p>ב. נטיעות, גנים, מתקני משחק, פינות ישיבה, ריהוט גן, מצללות (גובה המצללה עד 3 מ') ותאי דואר.</p> <p>ג. דרכי שירות ושבילים להולכי רגל ולאופניים</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית</p> <p>ה. מבנים קיימים בהיתר, המסומנים להריסה, יוכלו להמשיך בתפקודם, כל עוד לא נבנה מבנה חלופי ביעוד מתאים אחר בתחום התכנית.</p> <p>ו. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. לרבות דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>מקלטים</p> <p>א</p> <p>במקומות בהם קיימים מקלטים תת קרקעיים, יותר השימוש בשטחים שעל גבי המקלטים בתאום עם פיקוד העורף.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>הפיתוח יעשה עפ"י תכניות פיתוח באישור הועדה המקומית.</p>	
ספורט ונופש	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א. מגרשים, מתקנים ומבני ספורט למיניהם, וכל השימושים הנלווים להם.</p> <p>ב. מזנון ומתקני שרות נלווים.</p> <p>ג. גינות וחורשות, מתקני משחק, סככות צל ופינות ישיבה.</p> <p>ד. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p> <p>ו. מתקנים למיגון אקוסטי.</p> <p>ז. חניות, דרכים, תחנות הסעה ושבילים.</p>	

4.7	ספורט ונופש
	ח. מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת ע"ג גגות המבנים על פי תכניות המתאר ארציות התקפות.
4.7.2	הוראות
4.8	נחל/תעלת נחל
4.8.1	שימושים
	<p>א. תיעול מי נחל.</p> <p>ב. שטחים טבעיים בסביבות נחל.</p> <p>ג. מעברים עיליים לחציית ערוץ הנחל.</p> <p>ד. קווי תשתית</p> <p>ה. שבילי טיול.</p> <p>ו. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. לרבות דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית וע"י רשות הניקוז.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים.</p> <p>ה. תחנות הסעה.</p> <p>ו. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. לרבות דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	הפיתוח ייעשה על פי תכניות סלילה ופיתוח באישור הועדה המקומית.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים.</p> <p>ה. תחנות הסעה.</p> <p>ו. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. לרבות דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	הפיתוח ייעשה על פי תכניות סלילה ופיתוח באישור הועדה המקומית.



4.11	דרך ו/או טיפול נופי
4.11.1	שימושים
	<p>א. שטחים פתוחים.</p> <p>ב. נטיעות, גנים, מתקני משחק, פינות ישיבה ומצללות.</p> <p>ג. קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים.</p> <p>ד. דרכי שירות ושבילים למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המיסעה.</p> <p>ה. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ו. תחנות הסעה.</p> <p>ז. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. לרבות דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר הולכי רגל</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. סככות צל.</p> <p>ה. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים.</p> <p>ו. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. לרבות דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
4.13	רצועת תשתיות
4.13.1	שימושים
	תשתיות הנדסיות קוויות, לצורכי ניקוז, חשמל, תקשורת, מים ותברואה.
4.13.2	הוראות
4.14	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
4.14.1	שימושים
	<p>א. אירוח מלונאי ושירותים הנלווים לו, כמפורט במסמך "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים" של משרד התיירות.</p> <p>ב. סדנאות אמנים וגלריות.</p> <p>ג. בריכת שחיה, חדרי כושר, ספא וטיפולים לבריאות הגוף, כשימושים נלווים לתיירות.</p> <p>ד. אטרקציות תיירותיות</p> <p>ה. עסקים קטנים.</p> <p>ו. מבנים לצורכי חינוך, רווחה, בריאות, ספורט.</p> <p>ז. משרדים ומבני מנהלה לצרכי היישוב.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p>

תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	4.14
<p>ט. דרכים וחניות. י. שטחי גינון ושבילי טיול, לרבות מצפורי נוף וסככות צל. יא. מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת ע"ג גגות המבנים על פי תכניות המתאר ארציות התקפות. יב. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. לרבות דרך מערכת ומרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>	
הוראות	4.14.2
<p>תנאים למתן היתרי בניה בתחום ההשפעה של מט"ש מעלה עירון עבור תיירות ומבנים ומוסדות ציבור : א. תנאי למימוש זכויות הבניה - שידרוג מט"ש מעלה עירון ובחינה מחודשת של נושא מטרד הריח. ב. אישור המשרד להגנת הסביבה ואישור משרד הבריאות על עמידה במרחקי הפרדה מהמט"ש בהתאם לחוק.</p>	א
<p>הנחיות מיוחדות מרחק בין יחידת אירוח מלונאי (בתא שטח 901) ובין מבנה רפת או דיר (בתאי שטח 303-304) לא יפחת מ- 200 מ' או בהתאם להנחית המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	ב
<p>תכנית בינוי 1. הפיתוח יעשה עפ"י תכנית בינוי ובכפוף לאישורה של הועדה המקומית. 2. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי שתקבע חלוקה בין השימושים (תעסוקה, תיירות ומבני ציבור).</p>	ג



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	
	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 21	45	(1) 3360	(2)	(2)	(1) 210	(1) 3150	250	101		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 10	45	(1) 1600	(2)	(2)	(1) 100	(1) 1500	250	102		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	4	(3) 28	45	(1) 4480	(2)	(2)	(1) 280	(1) 4200	250	103		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 63	45	(1) 10080	(2)	(2)	(1) 630	(1) 9450	250	104		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	4	(3) 40	45	(1) 6400	(2)	(2)	(1) 400	(1) 6000	250	105		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 56	45	(1) 8960	(2)	(2)	(1) 560	(1) 8400	250	106		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 32	45	(1) 5120	(2)	(2)	(1) 320	(1) 4800	250	107		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 20	45	(5) 1100	(2)	(2)	(5)	(5) 1100	250	108		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 34	45	(1) 5440	(2)	(2)	(1) 340	(1) 5100	250	109		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 24	45	(1) 3840	(2)	(2)	(1) 240	(1) 3600	250	110		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 20	45	(1) 3200	(2)	(2)	(1) 200	(1) 3000	250	111		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 36	45	(1) 5760	(2)	(2)	(1) 360	(1) 5400	250	112		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 16	45	(1) 2560	(2)	(2)	(1) 160	(1) 2400	250	113		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 24	45	(1) 3840	(2)	(2)	(1) 240	(1) 3600	250	114		מגורים		
3	3	1	2	(4) 8.5	2.5	(3) 32	45	(1) 5120	(2)	(2)	(1) 320	(1) 4800	250	115		מגורים		
3	3	1	1	3.5				50	(2)	(2)	(8)	(7) 50	(6) 25	- 101 115	מתקנים הנדסיים	מגורים		
3	3	1	2	9			50	90	(2)	(2)	10%	80%	1000	- 301 302		תעסוקה		
3	3	1	2	12.5			50	66	(2)	(2)	6%	60%	1000	- 303 304		מבני משק		
3	3	1	2	9			50	86	(2)	(2)	6%	80%	500	- 401 404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	1	2	(4) 8.5		80	45	(5) 4400	(2)	(2)	(5) 400	(5) 4000	250	- 401 402	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור		
4	4	1	2	9.5			(10) 30	30	%	(2)	(2)	(9) 5	(9) 25	1000	616		ספורט ונופש	

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						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3		3			30	(11)				(11) 30	(6) 200	- 607 ,614 ,609 618 ,615 620 -		שטח פרטי פתוח	
3	3	1	1	3.5				50	(2)	(2)	(8)	(7) 50	(6) 25	- 607 ,614 ,609 618 ,615 620 -	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח
3	3		3			30	(11)					(11) 30	(6) 200	- 603 610 ,606 ,613 - 617		שטח ציבורי פתוח
3	3	1	1	3.5				50	(2)	(2)	(8)	(7) 50	(6) 25	- 603 610 ,606 ,613 - 617	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5	5		2	9.5		50	(13) 35		(2)	(2)	(12) 5	(12) 30	1000	901		תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
5	5		2	9.5	(14) 100	50	(13) 50		(2)	(2)	(12) 10	(12) 40	1000	901		תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
5	5		2	9.5		50	(13) 35		(2)	(2)	(12) 5	(12) 30	1000	901	תעסוקה	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות

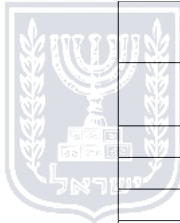


תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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



קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
3	3	101		מגורים
3	3	102		מגורים
3	3	103		מגורים
3	3	104		מגורים
3	3	105		מגורים
3	3	106		מגורים
3	3	107		מגורים
3	3	108		מגורים
3	3	109		מגורים
3	3	110		מגורים
3	3	111		מגורים
3	3	112		מגורים
3	3	113		מגורים
3	3	114		מגורים
3	3	115		מגורים
3	3	101 - 115	מתקנים הנדסיים	מגורים
3	3	301 - 302		תעסוקה
3	3	303 - 304		מבני משק
3	3	401 - 404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	401 - 402	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	616		ספורט ונופש
3	3	607 - 609, 614, 615, 618 - 620		שטח פרטי פתוח
3	3	607 - 609, 614, 615, 618 - 620	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח
3	3	603 - 606, 610, 613, 617		שטח ציבורי פתוח
3	3	603 - 606, 610, 613, 617	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5	5	901	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
5	5	901	תיירות	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
5	5	901	תעסוקה	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות



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:

זכויות הבנייה למסחר בכל שטח התכנית לא יעלו על 1,000 מ"ר סה"כ. חריגה מהיקף זה יחשב סטייה ניכרת.

מפלסי בינוי מינימליים עבור בניה חדשה בסמוך לנחל יהיו בהתאם לטבלה 8 לנספח הניקוז.

ביעודים מבני משק, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שביל, רצועת תשתיות, דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך וואו טיפול נופי, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדפויות הקבועים בסעיף 6.19 לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל יחידת דיור אחת - עד 150 מ"ר לשטח עיקרי ועוד 10 מ"ר שטח שירות ועוד שטח לממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף. בנוסף מקלטים קיימים בהיקף של עד 400 מ"ר לכלל המבנים הקיימים וכן עד 60 מ"ר לחדרי טרנספורמציה לכל תחום התכנית.
- (2) תותר העברת זכויות בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסך השטחים לא ישתנה.
- (3) בסמכות הועדה המקומית יותר ניוד יחידות דיור בין תאי שטח ביעוד מגורים בהיקף של עד 10% ובלבד שסך יחידות הדיור ישמר וכן שלפחות 68 יח"ד יהיו בצפיפות 4 יח"ד לדונם.
- (4) גובה מרבי מדוד מפני מפלס קרקע מתוכנן עפ"י תכנית בינוי, באישור ועדה מקומית למגורים: 7.5 לגג שטוח, 8.5 לגג רעפים.
- (5) יחידות דיור זמני כהגדרתן בסעיף 1.9 להוראות תכנית זו.
- (6) או כמסומן בתשריט.
- (7) יותרו מתקנים הנדסיים בהיקף כולל של עד 50 מ"ר בכלל תאי השטח ביעוד זה. גודל מתקן הנדסי בודד לא יעלה על 25 מ"ר.
- (8) תותר העברת זכויות בניה משטח עיקרי אל שטח שירות באישור הועדה המקומית ובתנאי שסך השטחים לא ישתנה.
- (9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בריכת שחיה פתוחה, שאיננה מקורה, תותר בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה שלעיל.
- (10) בריכת שחיה פתוחה, שאיננה מקורה, תותר בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה שלעיל.
- (11) זכויות בניה לצרכי הצללה, לא יותר מ-200 מ"ר בכל תאי השטח ביעוד זה.
- (12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: במקרה של פיצול מגרש, בסמכות ועדה מקומית להתיר ניוד זכויות משימוש לשימוש, של עד 100% לטובת תיירות ומבנים ומוסדות ציבור ושל עד 30% לטובת תעסוקה, בכלל תאי השטח לעת מתן היתרי בנייה, ובלבד שלא יעלה על סך הזכויות המותרות לכלל השימושים גם יחד.
- (13) במקרה של פיצול מגרש, בסמכות ועדה מקומית להתיר ניוד זכויות משימוש לשימוש, של עד 100% לטובת תיירות ומבנים ומוסדות ציבור ושל עד 30% לטובת תעסוקה, בכלל תאי השטח לעת מתן היתרי בנייה, ובלבד שלא יעלה על סך הזכויות המותרות לכלל השימושים גם יחד.
- (14) יחידות אירוח כפרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	<p>א. לפני הוצאת התרי בניה, תאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית בינוי על תא שטח שלם כמסומן בתשריט, או על תא שטח קטן יותר עפ"י קביעת הוועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדות הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, מיקום חניות, מתקני תשתית, קווי תשתית והתחברות למערכת ביוב ע"פ תכנית מאושרת הנותנת מענה ליישוב, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תקבע את מספר יחידות הדיור בכל מגרש, בכפוף למספר יחידות הדיור שנקבעו לכל אחד מתאי השטח בייעוד מגורים ובכפוף להערה (3) בטבלה 5 לתכנית זו. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ב. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:250. הכוללת את שטח המבנה וכן שוליים בהיקף של 5 מטר מסביבו, או הכוללת שטח מגרש מוגדר. תכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת.</p> <p>ג. ביעוד מגורים, לא תותר הקמת גדר בנויה או גדר קלה בגבול מגרש, למעט גדרות לצורכי בטיחות ו/או ביטחון.</p>
6.2	חניה
	<p>א. היקף החנייה - עפ"י תקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה לכלל השימושים המותרים.</p> <p>ב. מיקום החניות ייקבע בתכנית הבינוי באישור ועדה מקומית.</p> <p>ג. לא תותרנה חניות מקורות.</p>
6.3	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<p>הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורישיון עסק:</p> <p>א. ניקוז - בשלב התוכניות המפורטות יש לתאם את מערכת הניקוז של התוכנית למערכת הניקוז האזורית עפ"י הנחיות רשות הניקוז וכן הבטחת ניקוז כל השטח בתחום ההיתר, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. איכות אוויר - בכל בקשה להיתר בניה יצוינו ארובות פליטה (כגון ארובות לחימום מגורים, ממנדפים, מגנראטורים ומתקני שריפת דלקים וכו') ויאושרו כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ג. עבודות באתר - לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית תוגש תכנית "הערכות למניעת מטרדים לסביבה" הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז ציוד מכני הנדסי, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית האזורית.</p> <p>ד. חו"ד אקוסטית - לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית במגרשים המיועדים למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבני משק תוגש חו"ד אקוסטית מפורטת הכוללת תחזיות רעש עדכניות.</p> <p>ה. אסבסט - תנאי לתחילת עבודות הריסה באתר הינו אישור תוכנית עבודה במשרד להגנת הסביבה אגף "אבק מזיק" (ע"פ חוק אסבסט).</p> <p>ו. קרינה - לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית במבנה שיתוכנן/קיים בו מקור פולט קרינה כמו שנאים וחדרי חשמל תוגש חו"ד יועץ קרינה שתקבע את מפלסי הקרינה הצפויים ואת</p>

6.3

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

האמצעים למיגון במידה ויידרש.

ט. קווי מקורות - תנאי להיתר בניה בתחום רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות (כפי שסומנו בנספח המים והביוב) הינו תיאום התכנון ועבודות הבניה עם חברת מקורות.

י. ביוב - בכל בקשה להיתר בניה (שיש בה שינוי או תוספת למערכת הביוב המקומית) יצוינו מתקני קדם טיפול בשפכים. תנאי להיתר בניה בכל תחומי התכנית הינו אישור המועצה האזורית לקליטת שפכים על ידי המט"ש האזורי.

כמו כן, קווי הביוב בתחום התכנית יתוכננו כך שלא יחצה קו ביוב מעל קו מקורות, אלא מתחתיו, במרחק המתאים ועם המיגונים המתאימים וזאת בכפוף לתיאום עם לתיאום עם חברת מקורות (במקרה של חציית קווי מקורות בלבד).

יא. טיפול בקרקע מזוהמת (היה ותגלה קרקע מזוהמת) האתרים "החשודים" בהם קרקע מזוהמת בתיאום יפנו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

יב. תחום רצועת ההשפעה של נחל עוז - קבלת אישור רשות ניקוז עבור כל תאי השטח הנמצאים בתחום רצועת ההשפעה של נחל עוז.

יג. תנאי למתן היתרי בניה לתוספת יח"ד, מסחר, תעסוקה באזורים בהם נדרש לבצע שדרוג תשתיות מים וביוב בהתאם למפורט בסעיף 6.8 (4) בהוראות התכנית השלמת עבודות שדרוג התשתיות בהתאם ללוח זמנים המוצע בתכנית

יד. כל בקשות להיתר לשדרוג תשתיות מים וביוב קיימות או ביצוע תשתיות במתחמים חדשים יועברו לאישור משרד הבריאות

טו. תנאי לאכלוס בתי מגורים חדשים שיוקמו מכוחה של תכנית זו, לא כולל 270 יח"ד ועוד יחידות דיור זמני, כהגדרתן בתכנית זו, שאושרו בתכנית קודמת - השלמת עבודות שדרוג של מט"ש "מעלה עירון".

טז. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד - בכל בקשה להיתר בניה, שיש בה הקמת תשתיות שכונתיות או שינוי משמעותי בתשתיות קיימות יבוצע תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. תנאי זה לא נדרש במקרים של הרחבת מבנה קיים או של בניה בתוך מרקם הקיבוץ הקיים (Infill).



6.4

איכות הסביבה

1. פסולת ואשפה :

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 המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.

דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה ובתיאום מול היחידה הסביבתית האזורית והגופים במועצה האזורית המוסמכים לטיפול בפסולת.

בתחום תא שטח 606 סומן (בנספח הבינוי) מקום לאיסוף גזם ופסולת יישובית כתחנת מעבר זמנית לפני העברה לפתרון הפסולת האזורי, בתיאום הרשות המקומית.

המתקנים יהיו אחידים בכל הישוב, במידת האפשר ולשיקול דעת מהנדס המועצה. ככל האפשר, יבוצעו נטיעות עצים ושתילת צמחיה בסביבות מתקני האשפה.



איכות הסביבה	6.4
<p>2. זיהום אויר באזור התעשייה :</p> <p>ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים עולה על 1%, תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים ברמה מעולה למניעת פליטה לאווירה של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא". ייקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לנ"ל. למניעת פליטת מזהמים לאוויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור איגוד ערים לאיכה"ס, הרטבת דרכי עפר ועוד.</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.5
<p>הוועדה המקומית תהיה רשאית להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית :</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. 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.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים :</p> <p>ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>	



חשמל	6.7
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>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 בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף : 3.0 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד : 2.0 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה : 5.0 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2.0 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.0 מ' - מציר הקו - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 מ' - מציר הקו - כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל - ארון רשת : 1 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 	



6.7

חשמל

- שנאי על עמוד : 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים :

אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.

לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים.

יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות. אסורה כל בניה קשיחה, נטיעת עצים וביצוע חפירה מעל קווי מקורות בתחום רצועת האחזקה של קווי מקורות.

במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות, התכנון יהיה בתיאום עם חברת מקורות.

2. ניקוז :

בכל יעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהיה וחלחול מי נגר.

מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.

מתוך שטח כל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים



<p>6.8</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח מגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ניקוז אזוריים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p> <p>תתור הקמת מתקני ויסות נגר בתאי שטח 605, 612 ו-404, במוצא אל מערכת הניקוז האזורית, עפ"י הנחיות נספח הניקוז לתכנית.</p> <p>מפלסי בינוי מינימליים עבור בניה חדשה בסמוך לנחל יהיו בהתאם לטבלה 8 לנספח הניקוז.</p> <p>3. ביוב :</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>- איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח מתקני ייצור, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.</p> <p>- כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.</p> <p>- לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>- הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח חדשים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום תהייה לפני איכלוס המבנה.</p> <p>4. החלפת קווי מים וביוב :</p> <p>מכיוון שרשת המים ורשת הביוב הקיימות בקיבוץ ישנות מאוד והינן במצב לא טוב, רשתות המים והביוב הקיימות יוחלפו החל משנת 2020 ועד השלמת החלפת הרשתות בשנת 2025.</p> <p>החלפת הרשתות תבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם מועצה אזורית מגידו, ראה תכנית 2.02-11700 לשלביות החלפת קווים.</p> <p>- אזור א' יבוצע בשנת 2020-21</p> <p>- אזור ב' יבוצע בשנת 2021-22</p> <p>- אזור ג' יבוצע בשנת 2022-23</p> <p>- אזור ד' יבוצע בשנת 2023-24</p> <p>- אזור ה' יבוצע בשנת 2024-25</p>	
<p>6.9</p> <p>תקשורת</p> <p>קווי טלפון ותקשורת בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>	
<p>6.10</p> <p>שימור</p> <p>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>1. בתחום התכנית מסומנים מבנים ואתרים לשימור הבאים :</p> <p>א. סמל 01 - הצריף הפיני.</p>	



<p>שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>	<p>6.10</p>
<p>ב. סמל 02 - הנשקיה. ג. סמל 03 - המקלחת המשותפת. ד. סמל 04 - הסילו. ה. סמל 05 - המדגרה. ו. סמל 06 - חדר האוכל והמועדון. ז. סמל 07 - הספרייה וחדר ההנצחה. ח. מתחם שימור A - לב הקיבוץ. ט. מתחם שימור B - שדרה בשכונת המגורים במערב. י. מתחם שימור C - שדרה בשולי כביש הכניסה לקיבוץ. 2. מבנים ואתרים שסומנו לשימור הם בעלי ערכים היסטוריים ותרבותיים הקשורים בתולדות הישוב והתפתחותו. מבנים אלו אסורים להריסה ויש לשמרם ולשומרם. תוספות בנייה למבנים המיועדים לשימור תותרנה בהתאם להמלצות תיק התיעוד. 3. תנאי להיתר בנייה במבנה המיועד לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד עפ"י הנחיות מינהל התכנון במשרד הפנים ואישורו ע"י הועדה המקומית. 4. מגיש בקשה לבניה חדשה הגובלת במגרש עליו מבנה לשימור, יתחשב תכנונית, במבנה שלידו, כדי לבטא נוכחותו וערכו של המבנה לשימור, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>מבנים קיימים</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים: א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	<p>6.11</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>בכל אחד מייעודי הקרקע בתכנית זו, תותר הקמת מרכיבי ביטחון עפ"י הנחיות פיקוד העורף, לרבות דרכים, גדרות, תשתיות, ביתני שמירה וכדומה.</p>	<p>6.12</p>
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>א. החלוקה המופיעה בתשריט הינה חלוקה תכנונית מנחה. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הינה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כחוק. ב. חלוקת תא שטח למספר מגרשי מגורים ללא תוספת זכויות בנייה, תיעשה בתכנית חלוקה.</p>	<p>6.13</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	<p>6.14</p>
<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 10492/0 "גבעת עוז" י"פ : 4888 עמ" 3807 מיום : 01/06/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>	<p>6.15</p>

<p>עתיקות</p>	<p>6.15</p>
<p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; יחתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יישעו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.16</p>
<p>א. תנאי למתן היתרי הבניה עבור מבנים חדשים הכפופים לת"י 413 יהיה הטמעת מפרט סייסמי והנחיות בנייה וביסוס על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי ספציפי לתחום ההיתר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שלפגיעה בהם עשויות להיות השלכות סביבתיות חמורות (כדוגמת המבנים המוגדרים ברשימת המבנים מקבוצת חשיבות א' בת"י 413, ג"ת 5, טבלה 4), לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בגליון התיקון העדכני של ת"י 413. על פי ממצאי הסקרים יוטמעו בתכנית הנחיות ביסוס ובנייה. ממצאי הסקר יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.17</p>
<p>תנאי להיתר בניה עבור תוספות בניה (בהתאם לסעיף 108 לתקן ישראל 413) יהיה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413, ובביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.18</p>
<p>תנאי לקבלת היתר למבנה ציבורי, הבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.19</p>
<p>כללי :</p> <p>א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש : במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p>	



תשתיות	6.19
<p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : . מבני משק, שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, תעסוקה, תעסוקה, במנים ומוסדות ציבור ותירות, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.20
<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 סלילה 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> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון :</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת יחידות דיור חדשות בתאי שטח 105, 110 ו-115	מיצוי יחידות הדיור המוצעות בתאי השטח בלב המחנה הקיים : תאי שטח 101-104, 106-107 ו-109
2	הקמת יחידות דיור חדשות בתאי שטח 111-114	מיצוי יחידות הדיור המוצעות בתאי השטח בלב המחנה הקיים : תאי שטח 101-104, 106-107 ו-109 ומיצוי יחידות הדיור המוצעות בתאי השטח 105, 110 ו-115. וכן העתקה בפועל של דרך 66 ותוואי המוצע ממזרח לתכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

- מימוש כל שלב ושלב יבוצע בהדרגה ולא בבת אחת - עד 50 יח"ד בכל מנה.
- שינוי שלביות במימוש יחידות הדיור, יחשב כסטייה ניכרת.
- זמן משוער למימוש התכנית 15 שנים.
- התשתיות הנדרשות לביצוע תוספת יח"ד מכח תכנית זו יבוצעו בד בבד עם התוספת המבוקשת.

