

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0883876

אלרום - שינוי עבור מבני חינוך

צפון

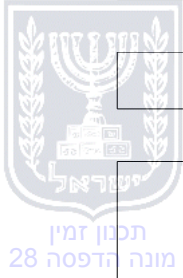
מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

לצורך בניית בית ספר אזורי קרוב ליער בצד המערבי של הקיבוץ תכנית זו משנה מיקום של חלק מהשטחים המיועדים למבני ציבור לחינוך בלב הישוב על ידי החלפת שטחים עם ייעודים אחרים. כמו כן השטח למבני ציבור לחינוך מוגדל לכ-13ד' בהתאמה להנחיות מוסדות החינוך.

תכנית זו גם משנה מיקום של שני מגרשי מגורים (ביעוד מגורים א' בתכנית גו/מק/ 01/17299) כדי לשמור על חורשת עצים בוגרים בעלת ערך נופי גבוה והגדרת החורשה כשצ"פ.

התכנית מסדירה דרך סלולה קיימת שמהווה גישה ראשית לבית הספר (דרך מס' 1) ומשלימה את רשת הדרכים לייעודים השונים. כמו כן התכנית כוללת הצרחת שטחים של היעודים מגורים, תיירות, תעסוקה ומבני משק בהתאם.

תכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע וזכויות בניה שהוגדרו בתכניות ג/18402, ג/13314 וגו/מק/01/17299.

התכנית קובעת מגרש מינימאלי, קווי בניין והוראות בינוי.

להלן שימוש בסעיפי החוק הרלוונטים לסמכות מקומית:

- א62 (א) (1): קביעת גבולות מגרשים ושינוי מיקום ייעודי קרקע באמצעות הצרחת שטחים
- א62 (א) (2): הרחבת דרכים
- א62 (א) (3): הגדלת שטחי ציבור
- א62 (א) (4): קביעה קווי בניין
- א62 (א) (5): קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
- א62 (א) (6): ניווד זכויות
- א62 (א) (7): קביעת גודל מגרש מינימאלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אלרום - שינוי עבור מבני חינוך
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית	219-0883876
-------------	-------------

שטח התכנית	187.209 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

א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

גולן	מרחב תכנון מקומי
272400	קואורדינאטה X
787400	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ אלרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אל-רום

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	מוסדר	חלק		8

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/05/2018		7841	7802	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 219-0227264 ממשיכות לחול.	שינוי	219-0227264
15/03/2005		2027	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13314 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13314
11/07/2013		6832	6627	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18402 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18402
12/04/2011		3744	6224	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גו/ מק/ 01/13314 ממשיכות לחול.	שינוי	גו/ מק/ 13314/ 01
01/07/2015		6986	7067	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גו/ מק/ 01/17299 ממשיכות לחול.	שינוי	גו/ מק/ 17299/ 01
08/02/2010		1857	6061	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גנ/ 17299 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גנ/ 17299



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דסמונד סולומון קפלן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דסמונד סולומון קפלן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת לנספח עצים בוגרים	10: 07 23/08/2022	יהונתן גונן	22/08/2022	77	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - מחייב ביחס לעצים בוגרים בלבד	10: 08 23/08/2022	יהונתן גונן	23/08/2022	1	1: 1250	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	12: 51 07/08/2022	יעל רוזנפלד	27/03/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	רקע תכנוני קיים	13: 01 24/10/2022	דסמונד סולומון קפלן	23/08/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		וועדה לתכנון ובניה גולן	.			04-6969712		valtav@me golan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה איזורית גולן מרכז איתן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		וועדה לתכנון ובניה גולן	.	(1)		04-6969712		valtav@megolan.org .il

(1) כתובת: מועצה איזורית גולן מרכז איתן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן		דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	יודפת		04-9800007		office@desm ondkaplan.co m
מהנדס נוף	סוקר עצים	יהונתן גונן	24876938	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	(1)		079-5599799		gonen@trees. co.il
מודד מוסמך	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר בע"מ	נתניה	(2)		09-8653065	09-8650086	yariv@ofek- air.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71968	ר.יעל הנדסה בע"מ	תמרת	(3)		04-6041720	04-6041721	roads@yael- eng.co.il



(1) כתובת : העבודה 27.

(2) כתובת : הבונים 22.

(3) כתובת : ת.ד. 266.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הסדרת שימושים והתאמתם לתנאים העכשוויים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת מיקום ייעודי קרקע.
- הוראות בנייה וקביעת קווי בניין.
- קביעת תכנית מותרת.
- ניווד זכויות בנייה.
- הרחבה והארכת דרכים.
- קביעת גודל מגרש מינימאלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1015 ,1013 ,1012 ,1004 ,1001 ,1000
מגורים א'	1016 ,1014 ,1007
תעסוקה	1039 ,1038
מבני משק	1040
מבנים ומוסדות ציבור	1002
תיירות	1041
אירוח כפרי	1042
שטח ציבורי פתוח	1055 ,1051 ,1037 ,1036 ,1022 ,1021 ,1019 - 1017 ,1011 - 1008 ,1006 ,1005
ספורט ונופש	1023
דרך מאושרת	1057 ,1054 ,1048 ,1046 ,1035 ,1028 - 1024
דרך מוצעת	1056 ,1053 ,1052 ,1050 ,1049 ,1047 ,1045 - 1043 ,1034 - 1029 ,1020

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	אירוח כפרי	1042
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1048 ,1027 ,1024
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	1040
דרך / מסילה לביטול	מגורים	1001 ,1000
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1007
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	1023
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1036 ,1022 ,1009 ,1008 ,1006
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	1037
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	1039

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
6.98	13,061	אזור מגורים וקהילה לפי תכנית ג/13314
18.08	33,840	אירוח כפרי
9	16,846	דרך מאושרת
0.62	1,161	דרך משולבת
0.02	35	חניון
6.15	11,515	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
3.49	6,524	מגורים א' לפי ג/18402
1.02	1,903	מגורים א' לפי גו/מק/01/17299
0.07	124	שביל
16.95	31,724	שטח לבניני משק
6.23	11,670	שטח ספורט
18.17	34,010	שטח ציבורי פתוח

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.34	8,115	תיירות
8.91	16,681	תעסוקה
100	187,209	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.75	33,233.94	אירוח כפרי
5.09	9,525.55	דרך מאושרת
8.18	15,314.97	דרך מוצעת
16.95	31,723.91	מבני משק
6.77	12,678.03	מבנים ומוסדות ציבור
6.62	12,396.19	מגורים
4.25	7,949.18	מגורים א'
3.34	6,259.65	ספורט ונופש
17.81	33,336.72	שטח ציבורי פתוח
4.33	8,110.21	תיירות
8.91	16,680.62	תעסוקה
100	187,208.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד לבתי מגורים לחברי המשק, בנים ותושבים, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים (בהתאם למקצוע בעלי הבית) כחלק מיחידת הדיור (לא יותר מ-30 מ"ר), מבני קהילה לשימוש חברי הקיבוץ, שטחים מגוונים, חדרי שרות ומתקנים נלווים, מבני חינוך ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה.</p> <p>שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתאי שטח 1012 ו-1013 אין זכויות בנייה. השטח ישמש לחניה של תא שטח 1015.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים חד משפחתיים.</p> <p>ב. משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים (בהתאם למקצוע בעלי הבית), על מגרשים ששטחם 800 מ"ר ומעלה.</p> <p>ג. יחידות אירוח.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. הוראות כלליות:</p> <p>1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסיביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים.</p> <p>ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).</p> <p>2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים. ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה כתנאי להיתר הבניה. באיזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה, גודלו המירבי של השלט לא יעלה על 40*80 ס"מ.</p> <p>5. קולטי שמש - ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.</p> <p>בג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.</p> <p>הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר ושולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>6. גגות רעפים - לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%.</p>

4.2	מגורים א'
	<p>7. מתקני הסקה - מיכלי הדלק והארובות יכללו בבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. במגרשים 1014, 1016 תותר הקמה עד 2 יח"א ע"ח השטח העיקרי של בית המגורים, כחלק מהמבנה העיקרי או במבנה נפרד. תנאי להקמת יחידת אירוח - קיומו של בית מגורים במגרש.</p> <p>2. כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידת שרותים סניטריים.</p> <p>3. הוראות בניה החלות על אזור המגורים בתחום התכנית ג/13314 תחולנה גם על יחידות האירוח, בתנאי שאינן סותרות הוראות אחרות המוזכרות בתכנית זו.</p> <p>4. החומרים אשר ישמשו לבניית יחידות האירוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.</p> <p>5. הבנייה תהיה בניה קשה או בניה קלה באיכות גבוהה: על המבנים בבנייה קלה לעמוד בכל דרישות חוק התכנון והבנייה לגבי מבנים בבנייה קלה ובדרישות מכון התקנים. הוועדה תהיה רשאית לדרוש חישובים תרמיים לגבי המבנים הנ"ל.</p> <p>6. גימור חזיתות הבתים: מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).</p> <p>7. שתי היחידות יבנו כמבנה אחד, או כשתי יחידות הבנויות באותה שיטת בנייה.</p> <p>8. מס' קומות מקסימלי - 1. גובה רכס גג מקסימלי 4.5 מ'.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תכנית פיתוח:</p> <p>כל בקשה להיתר בניה עפ"י תכנית זו תכלול תכנית פיתוח של המבנה כולו בקני"מ 1:100 או 1:250.</p> <p>1. תכנית העמדה של יח"א ביחס למבנים הקיימים ומתוכננים על המגרש.</p> <p>2. סימון מקומות חנייה, שבילים ורחובות.</p> <p>3. פירוט כל קירות התומכים, מסלעות, מעקות וגדרות במגרש.</p> <p>4. מיקום מתקני אשפה, מים, ביוב וגז.</p> <p>גינון:</p> <p>מבני יח"א עם שטחי החוץ לשימוש הנופשים יוקפו בעצים ושיחים. בין מבנה יח"א למגרש שכן תהיה רצועה ירוקה ברוחב של 2 מ' ובגובה של 2 מ' לפחות, שתהווה חיץ אסתטי ואקוסטי בין אזור הנופש לאזורי המגורים והחצרות במגרשים השכנים. לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות עצים ושיחים לשתילה.</p> <p>חניה:</p> <p>במגרשים בהם מותרת הקמת יחידות אירוח, כחלק מהבקשה להיתר בניה יוצג פתרון החניה ליחידות אירוח.</p>
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד לאלפני הקלטה והקרנה של סרטים ומופעים אורקוליים, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, מסחר, חנויות מפעל, אולמות תצוגה, קפיטריה ושירותים לתפעול מתקני התעשייה.</p> <p>הועדה המקומית בתאום עם משרד לאיכ"ס רשאים לאשר בשטח הנ"ל גם מפעלי יצור בתנאי</p>



תעסוקה	4.3
שטכנולוגיית המפעלים תאפשר שמירה על אופי כפרי של המבנים הנרשים לבנית המפעל מבחינת הגובה, רוחב החזית ועיצוב החזיתות.	
הוראות	4.3.2
איכות הסביבה באזור זה תתקיימנה תעשיות שאינן מזהמות או מהוות מטרד לסביבתן.	א
פיתוח סביבתי תנאי לפיתוח אזורים אלה הינו הגשת תכנית בינוי כוללת שמטרתה להראות את הקשר הפיזי, העיצוב והפונקציונלי בין האזורים, כולל פיתוח השטח לאישור הועדה המקומית.	ב
מבני משק	4.4
שימושים	4.4.1
מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבע"ח (עפ"י ההצבה של משרד החקלאות) מחסני אספקה, מבני אחסנה, מוסכים וסככות לציוד חקלאי, בתי מלאכה, מבנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, קרור, אחסון, מבני שירותים טכניים ומשקיים: גנרטורים, טרנספורמציה, משאבות דלק, אנטנות. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול.	
הוראות	4.4.2
מבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
מיועד להקמת מבני חינוך ותרבות, מועדונים וכיו"ב. השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. שטחים אלו הינם ברי הפקעה.	
הוראות	4.5.2
אדריכלות העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים.	א
חניה פתרונות חניה על פי תקן בתחום המגרש או חניונים ציבוריים.	ב
הוראות פיתוח 1. הגשת תכנית בינוי לכל תא שטח לאישורה של הועדה המקומית. 2. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.	ג
תיירות	4.6
שימושים	4.6.1
נועד למתקני אירוח ותיירות מסוג חניון קמפינג משולב, הכוללים אכסון תיירותי ו/או אטרקציה תיירותית, ע"פ ההנחיות והתקנים הפיזיים של משרד התיירות, הכוללים אוהלים, מבני קבע קלים, משרד קבלה וניהול, חנות, מזנון, מטבח, אזור פעילות, מועדון, חדר אוכל, מחסנים כלליים ואחזקה, שירותים ציבוריים. חניון קמפינג משולב, יחידות איכסון מהסוגים הבאים: אוהלים ניידים/קרוונים ניידים, אוהלי	

	4.6	תיירות
אירוח קבועים, אוהלים ברמה גבוהה, מבנים קבועים קלים, שירותי הסעדה, מתקני נופש ומשחק, פינות חי, מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, שבילים, חניה, גינון, מתקני הצללה.		הוראות
	4.6.2	הנחיות מיוחדות
כל סוגי התיירות יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות העדכניים לאותה עת.	א	4.7
	4.7.1	שימושים
נועד למתקני אירוח ותיירות הכוללים אכסון תיירותי (עד 125 יחידות אירוח) ע"פ ההנחיות והתקנים הפיזיים לתכנון הנקבעים מעת ע"י משרד התיירות, כמו כן יותרו, שרותי הסעדה, אולם כנסים אשר יהווה חלק אינטגרלי מהמבנה הראשי של מתקן האכסון המלונאי, אטרקציות חקלאיות, חנות ממכר, מתקני נופש, פינות חי, מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, חניה, גינון.		הוראות
	4.7.2	פיתוח סביבתי
תנאי לפיתוח אזורים אלה יהיו הגשת תכנית בינוי כוללת שמטרתה להראות את הקשר הפיזי, העיצוב והפונקציונלי בין האזורים, כולל פיתוח השטח לאישור הועדה המקומית.	א	תנאים למתן היתרי בניה
תנאי למתן היתר בניה להקמת מתקן אכסון מלונאי באזור התיירותי, יהי הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית וקבלת אישור משרד התיירות בדבד התאמה להנחיות והתקנים הפיזיים. תכנית הבינוי תציג את הבינוי, פתרונות הגישות, התנועה והחניה למתחם שלם ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר.	ב	4.8
	4.8.1	שימושים
נועד לגינון, לחורשות, מתקני נופש, מבני ציבור קטנים כגון מקלטים וכדומה, העברת תשתיות תת קרקעיות, מבני שירות, ותשתית כגון חדרי טרנספורמציה (תחנות השנאה), אחסנת ציוד גינון ותחנות שאיבה, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.		הוראות
	4.8.2	הוראות בינוי
שטחם של המבנים המותרים לא יעלה על 100 מ"ר למבנה.	א	הוראות פיתוח
כל השצ"פים יינטעו בצומח א"י המתאים לאזור על פי הוראות לנטיעות בנספח זה. כל עבודות הפיתוח יעשו באבן בזלת, בטון, טוף ובמידת הצורך בשילוב עם חומר אחר בגוונים תואמים. כל מילוי באדמת גן יעשה אך ורק באדמה מקומית. לא יותר יבוא אדמה שאינה שייכת למקום. בכל המפגשים בין שצ"פים לכבישים יעשה מאמץ לתת עדיפות להולכי רגל החוצים. הדבר יעשה	ב	

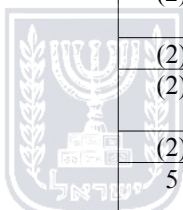
4.8	שטח ציבורי פתוח
	<p>בעיצוב החללים ובשימוש בחומרים אחרים מאשר החומר לכבישים.</p> <p>שצ"פ היקפי :</p> <p>שצ"פ זה מהווה את ההפרדה בין הישוב לבין הסביבה ועל כן יהיה ברובו חורש עם צומח הקיים בחורש הטבעי הקיים באזור, ומיעוטו צומח תרבותי הקיים בקיבוץ. בשצ"פ ישולבו פינות ישיבה לא פורמאליות בנויות מסלעי האזור וכן שולחנות לפיקניק בנויים עץ עמיד או סלע מקומי. ניתן לשלב בשצ"פ פעילות נופש פעיל כגון מסלול מכשולים או שביל הליכה ומתקני כושר גופני לאורכו. שביל זה יכול להיות חלק מדרך הבטחון בישוב בהתאם להנחיות הבטחון. בכל פגיעה בקרקע שתעשה בשטח כתוצאה מהעברת קווי תשתית, דרכי בטחון, גידור וכ"ו, יש לשקם את השטח באדמת גן מקומית וכן בנטיעות המתאימות לאזור בתיאום עם הנהלת הישוב.</p> <p>שצ"פים לאורך כבישים 1 ו-2 :</p> <p>שצ"פים אלו ישמשו את תושבי ההרחבה הקהילתית בעיקר וכן קשר למפגשים עם תושבי הקיבוץ. גבול השצ"פ עם מגרשי המגורים יעשה ע"י מסלעה. גבול עם הדרך יעשה ע"י גידור וצמחיה מלווה. לכל שצ"פ על המתכנן ליצור אופי ואיירה אחרים על מנת לגוון את אופי הפעילות במקום. תוכניות השצ"פ יוגשו לאישור הנהלת הישוב לפני ביצוע והאישור יהווה תנאי לקבלת היתר בניה לשצ"פ.</p>
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	מיועד להקמת מתקני ספורט, נופש, בריכת שחיה, מבני מלתחה, מזנון, מבני חינוך גופני, חניה, גינון ומתקנים ושירותים נלווים.
4.9.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית בינוי לכל המתחם לאישור הוועדה המקומית.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, מתקני "ריהוט רחוב" ונטיעות, תותר העברת קוי תשתית תת קרקעיים לחשמל ותקשורת.
4.10.2	הוראות
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, מתקני "ריהוט רחוב" ונטיעות, תותר העברת קוי תשתית תת קרקעיים לחשמל ותקשורת.
4.11.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
3	3	2	10		20	35%	0	0	5%	25%	3000	1042		אירוח כפרי		
(2)	(2)	(1) 2			50	50%			10%	40%	1000	1040		מבני משק		
(2)	(2)	8.5			35	70%	0	0	10%	60%	500	1002		מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	(3) 2	8.5	4	40	180	0	0	30	150	300	1000		מגורים		
3	3	(3) 2	8.5	10	40	180	0	0	30	150	300	1001		מגורים		
3	3	(3) 2	8.5	11	45	180	0	0	30	150	300	1004		מגורים		
(2)	(2)	(3) 2	8.5	4	40	180	0	0	30	150	300	1015		מגורים		
3	3	(3) 2	8.5	14	40	2268	0	0	504	1764	300	1007		מגורים א'		
(2)	(2)	2	6.5	(5)	30	80	0	0	0	80	(4)	1014	אירוח כפרי	מגורים א'		
(2)	(2)	(3) 2	8.5	1	30	247	0	0	(6) 60	187	700	1014	מגורים	מגורים א'		
(2)	(2)	2	6.5	(7)	30	80	0	0	0	80	(4)	1016	אירוח כפרי	מגורים א'		
(2)	(2)	(3) 2	8.5	1	30	247	0	0	(6) 60	187	700	1016	מגורים	מגורים א'		
5	5	2	10		30	30%	0%	0%	10%	20%	1000	1023		ספורט ונופש		
5	5	1	3			(8)					200	,1005 ,1006 - 1008 ,1011 ,1017 ,1018 ,1021 ,1022 ,1036 1037		שטח ציבורי פתוח		
(2)	(2)	2	7	(10) 40	(9) 24	10	10%				2%	8%	1000	1041		תיירות



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 28



5 תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	60%				1000	1038, 1039		תעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	2		50							



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הוראות טבלה 5:

- א. בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה, ישמרו.
- ב. גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית, או חפירה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטח למבני משק ניתן להקים ארובות, אנטנות ומתקנים אחרים בגובה שמעל 12 מ' ועד 20 מ' עפ"י צרכי התפעול? בתנאי אישור הוועדה המקומית.
- (2) לפי תשריט.
- (3) בנוסף תותר עלית גג + קומת מסד/מרתף.
- (4) במגרש מגורים א'.
- (5) 2 יחידות אירוח.
- (6) שטחי השירות מ"ר כוללים: חניה מקורה עילית כ-30-15 מ"ר, מחסן דירתי, חדר הסקה כ-1-5 מ"ר, ממ"ד כ-10 מ"ר וכו'.
- (7) 2 יחידות אירוח בשטח לא יותר מ-40 מ"ר כל אחד.
- (8) סה"כ שטח בנייה בשצ"פים בכל הקיבוץ 1000 מ"ר לפי ג/13314. שטחם של המבנים המותרים לא יעלה על 100 מ"ר למבנה.
- (9) יח"א - יותרו 24 יחידות אירוח ובהן לפחות 125 מיטות. יחידות האירוח תהינה בהתאם להנחיות לקמפינג משולב ע"י מסמך התקנים הפיזיים של משרד התיירות העדכניים לאותו עת.
- (10) צפיפות יחידות לדונם מירבית. הצפיפות תהיה בהתאם לערך הנקוב או בהתאם לקבוע בתמ"א 12 על שינויה, הגובה מביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	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.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, 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 חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>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 שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>על אף האמור לעיל במקרים בהם שאין גישה ישירה למגרשים ו/או אין אפשרות לספק חניה בתוך המגרש ניתן למקם את החניה במקום חלופי באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתיאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה :</p> <p>א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p>	
6.5	חשמל
<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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או</p>	

המיועדים למתקנים הנדסיים.

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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

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 אווירי 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'

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)

<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. 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 הכורכות 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 תכנית - חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה האזורית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכורכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>אישור אגף המים מרשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום התכנית. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השחייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים.</p> <p>ב. 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>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>- הגשת חוות דעת - המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 - (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) ובדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>- על בקשה להיתר - יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" - מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים - יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. נספח הצים לתכנית:</p>	



שמירה על עצים בוגרים

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) תחולתם ומעמדם - מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' 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 מ פקיד 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 ורחבות 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:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

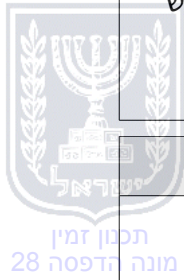
7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב





<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>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 יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל 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>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, על עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות הבנייה, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.12</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 align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, מינהלת הכינרת והגורמים המוסמכים לכך.</p>	



תשתיות	6.13
<p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוז כינרת.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית, בהתאמה לספיקות החזויות לצריכה למגורים ולכיבוי אש, שתזרומנה בקוים אלה בשלב הסופי.</p>	



מבנים קיימים	6.14
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.15
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.