

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0997742

החלפת שטח מבני ציבור ותעסוקה, עין השופט



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

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

התוכנית נועדה להחליף בין שטח המיועד לתעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור לבין מוסדות קהילה ושצ"פ לרבות ניווד זכויות (417.5 מ"ר) בין שטח המיועד למוסדות קהילה לשטח המיועד לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

החלפת שטח מבני ציבור ותעסוקה, עין השופט

254-0997742

מספר התכנית

6.984 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 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) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

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

209862 קואורדינאטה X

722549 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הצפוני של הקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: עין השופט

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפון הקיבוץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11423	מוסדר	חלק		9-10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 15079	24, 20
ג/ 17615	658

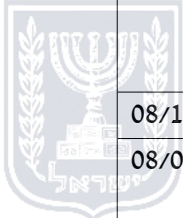
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
08/11/2007		472	5735	תכנית זו מחליפה	החלפה	ג/ 15079
08/09/2014		7954	6873	מחליפה תשריט והוראות אך כפופה לנספחים רלוונטיים	שינוי	ג/ 17615



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 56 27/03/2022	אוהד פלש	27/03/2022	9		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 54 27/03/2022	אוהד פלש	27/03/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 19 15/02/2022	יעל קוזוקרו-מלאכי	13/07/2021		1: 500	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
	פרטי	(1)		עין השופט	עין השופט					meshek@keh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ עין השופט.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עין השופט	עין השופט					meshek@keh.co.il

(1) כתובת: קיבוץ עין השופט.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				עין השופט	עין השופט					meshek@keh.co.il

(1) כתובת: קיבוץ עין השופט.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com
	אגרונום	אוהד פלש			יפתח		(1)			ohadfleshla@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

החלפת שטחים בין יעודים שונים לרבות שינוי חלוקת שטחי בניה בין שני מגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

- החלפת שטחים ע"פ סעיף 62 א א (1)
- ניוד זכויות (417.5 מ"ר) מתא שטח 1 לתא שטח 5 ע"פ סעיף 62 א א (6)
- סימון מבנים להריסה ע"פ סעיף 62 א א (19)
- קווי בנין בהתאם למבנים קיימים ע"פ סעיף 62 א א (4)
- הגדרת תכסית ע"פ מבנים קיימים במגרשים ע"פ סעיף 62 א א (9)
- קביעת הוראות בינוי ע"פ סעיף 62 א א (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטחים פתוחים	6
שטח ציבורי פתוח	4, 3
דרך מאושרת	2
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,326.28	18.99
מוסדות קהילה	1,985.35	28.43
שטח ציבורי פתוח	875.22	12.53
שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	12.04	0.17
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,785.12	39.88
סה"כ	6,984.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,326.28	18.99
מבנים ומוסדות ציבור	1,985.35	28.43
שטח ציבורי פתוח	875.22	12.53
שטחים פתוחים	12.04	0.17
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,785.12	39.88
סה"כ	6,984.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות קהילה: א. שרותי מנהלה וארגון (מזכירות, ריכוז משק, הנה"ח, ועדות וכו'). ב. שרותים תומכים בפרט (מרכולים, מספרה, תחזוקה, חדר כושר, מוסדות חינוך ותרבות).
4.1.2	הוראות
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי: מיועד לשמירת האופי הקיים של השטח במינימום התערבות. א. נטיעת חורשה/בוסתן. ב. שבילים להולכי רגל, פינות ישיבה ומתקני נופש בחיק הטבע.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. גנים ונטיעות. ב. טיילת נוף, נקודות תצפית ופינות ישיבה. ג. מתחם פתוח לאירועים קיבוציים. ד. מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה. ה. דרכי גישה למתקנים הנדסיים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך - כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעו מסילת ברזל ותוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תותר הצבת מתקנים לאצירת אשפה בתיאום עם הגורמים המתאימים ברשות המקומית.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.5	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	א. משרדים, חנויות, מרכולית, וכל מבנה אחר בעל שימוש מסחרי או מסחרי למחצה. ב. מבני ספורט וחוגים הפתוחים גם לשימוש מסחרי. ג. מתקני עזר ושירותים נלווים לשימושים הנ"ל. ד. השטח המסחרי הבנוי בכל תחום הישוב לא יעלה על 1,000 מ"ר.
4.5.2	הוראות

תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. היתר בניה מותנה בהכנת תוכנית בינוי.</p> <p>ב. כל בניה בשטח זה בכפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>ג. חומרי הגימור המותרים הם : אבן מסותת או לקט, עץ, זכויות בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור : לבן שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר.</p> <p>ד. גגות : אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גווני ירוק, וצהוב. גגות אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר במבנה אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.</p>	א
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>עריכת תוכנית בינוי שתפריד בין השימושים</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט					
					עיקרי	שרות							
קדמי (2) 5	אחורי (2) 3	צידי- שמאלי (2) 3	צידי- ימני (2) 3	מעל הכניסה הקובעת 2	10	29	(1) 29	10	19	1500	1985	1	מבנים ומוסדות ציבור
				1	5				(3) 100	300			שטח ציבורי פתוח
(2) 4	(2) 4	(2) 3	(2) 3	2	10	50	(5) 50	5	(4) 45	500	2785	5	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לאחר ניווד 417.5 מ"ר לתא שטח 5.
- (2) למעט מבנים קיימים ע"פ רקע מדידה.
- (3) הערך מתייחס למ"ר, הערה: בכל השצ"פים יחד בתוכנית ג/15079 יותרו עד 100 מ"ר.
- (4) מתוכם 10.5% למסחר. סך המסחר בכל הישוב לא יעלה על 1000 מ"ר.
- (5) לאחר ניווד 417.5 מ"ר מתא שטח 1.



6. הוראות נוספות




<p>6.1 דרכים וחניות</p> <p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה יהיה הגשת תוכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור מהנדס הוועדה המקומית והמפקח המחוזי על התעבורה במשרד התחבורה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p> <p>חלוקה:</p> <p>א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>ג. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות. חלוקה זו תאושר ע"י הוועדה המקומית בתוכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>רישום:</p> <p>תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <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> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p>	<p>6.5</p>





6.5	חשמל	
	<p>3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון 1 מ'ארון רשת 3 מ'שינאי על עמוד</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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>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>	
6.6	ניקוז	
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית לפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>	
6.7	ביוב	
	<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>6.8</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.9</p>	<p>הוראות פיתוח</p>
<p>א. פיתוח הישוב יבוצע באופן המשמר במידה מכסימלית את ערכיו הטבעיים/נופיים של המקום והעצים הקיימים בו. ב. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לוועדה המקומית תוכנית פיתוח המגרש שתכלול: מיקום הבנין, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות ציבוריות, גובה מפלסים סופיים לרבות פתרון ניקוז נגר עילי, קירות, גדרות וחמרי גמר, מיקום מיכלי דלק וגז, הכל לשביעות מהנדס הוועדה המקומית והמועצה האזורית. ג. גובה קירות תומכים לא יעהל על 3 מ'. אם נדרשת בניית קירות מעבר לכך יש לדרג את הקיר. ד. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי צורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים. ה. תוכנות כבישים וביוב בקטעים אינם צמודים למגרשים, יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתוכניות שיקום נופי אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתוכניות ההנדסיות. אם תוכנית הביוב תכלול תחנת שאיבה, התכנון המפורט של התחנה יכלול פתרון אדריכלי/נופי לשילוב בסביבה. יוזם תוכנית הביוב יהיה אחראי לביצועה. ו. אם ידרש לבנות תחנות טרנספורמציה-התכנון המפורט יכלול פתרון אדריכלי ונופי כני"ל. ז. בשטחים הפתוחים ישמרו הקרקע הטבעית והחורש הקיים, למעט במקומות בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק והתכנסות ופינות ישיבה.</p>	
<p>6.10</p>	<p>תקשורת</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.11</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>תכנון שטחים פתוחים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.12</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה: 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p>	

	<p>6.12 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות 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>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>. נספח העצים לתוכנית:</p> <p>לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התוכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התוכנית) תכולתם ומעמדם-מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור ולצמרתו, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החלקאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה-יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה-יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים הנכרתו-כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להמנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פ פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>7. רחבות עירוניות פתוחות:</p>	<p>6.13</p>

<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.13</p>
<p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים 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>8. מגרשי חניה:</p> <p>כל חניון עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלב בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים.</p> <p>9. שינוי סטטוס עצים-שאינו בגדר שינוי ניכר לתוכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p>6.14 סטיה ניכרת</p>	<p>6.14</p>
<p>כל תוספת יחידות דיור/שינוי בקווי בנין מעל 10%/תוספת קומות/תוספת גובה מעל 10% בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p>6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.15</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.16 פיקוד העורף</p>	<p>6.16</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>6.17 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.17</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.18 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.18</p>
<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 והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	
<p>6.19 שרותי כבאות</p>	<p>6.19</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.20 תשתיות</p>	<p>6.20</p>
<p>פיתוח תשתית:</p>	



תשתיות	6.20
<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 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 סולריים), 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 העיר 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 בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ו. ביצוע התוכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לפי העניין.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.21
<p>א. הכנת תוכנית בינוי לאזור המבנה/ים נשואי ההיתר, ע"פ דרישות הוועדה המקומית.</p> <p>ב. בקשות להיתר בניה יכללו פירוט של חומרי גמר עבור כל חלקי המבנים נשואי ההיתר.</p> <p>ג. בקשות להיתר בניה יכללו תוכנית פיתוח המפרטת מפלס העמדת המבנה, מפלסי קירות תומכים ומסלעות, מיקום חניות, מתקני אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, שבילים וכד'.</p> <p>ד. לא תותר התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תוכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה והסתרתם באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>ה. תנאי לאכלוס (תעודת גמר) יהיה ביצוע הסדרי התנועה ע"פ כל דין ובתיאום עם הגורמים המוסמכים.</p> <p>ו. תנאים לביצוע התוכנית:</p> <p>תנאי למתן היתר מכך תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.22
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) ופתרונות הטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התוכנית.</p> <p>הכל באישור הרשות המקומית וע"פ חוות דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.23	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.24	הריסות ופינויים
	<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישורה

