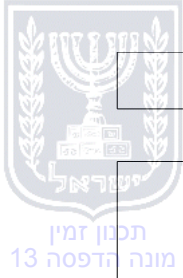


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0868307

**הצרכת שטחים בין מגורים, מבני ציבור ושצ"פ - קבוץ תל יוסף**



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

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

1. מגרש 306 מהווה 'מובלעת' ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בתחום יעוד למגורים א".
2. בשל מגמת גדילת אוכלוסיית הקיבוץ, קיים צורך בהקצאת שטח נוסף ברצף למבני החינוך הקיימים ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', כפוטנציאל להגדלת מצאי מבני החינוך בקיבוץ.
3. התכנית עורכת כנגזר מכך, הסדרה כפולה של 2 צרכים אלו:  
יצירת רצף מגרשים ביעוד 'מגורים א"', ורצף מגרשים ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים בין מגורים, מבני ציבור ושצ"פ - קבוץ תל יוסף

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

204-0868307 מספר התכנית

1.785 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4)

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 הגלבו

237638 קואורדינאטה X

718138 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית חלה בחלקו המערבי של הישוב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבו - חלק מתחום הרשות: תל יוסף

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
23121	מוסדר	חלק		80

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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
11/07/2013		6833	6627	תכנית זו משנה את קביעותיה של תכנית מספר 18921/ג בתחומה של תכנית זו. התכנית תהיה כפופה לנספחים הרלוונטיים של תכנית ג/18921.	שינוי	ג/18921
24/02/2016		3788	7212	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מספר 204-0256454 בתחומה השל תכנית זו.	החלפה	204-0256354



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליאב פרייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליאב פרייס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 04 09/07/2023	אליאב פרייס	09/07/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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)		תל יוסף	תל יוסף			04-6534923	04-6534632	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. תל יוסף.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תל יוסף	תל יוסף	(1)		04-6534923	04-6534632	

(1) כתובת: ד.ג. תל יוסף.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליאב פרייס	66039		הזורע	(1)	1	04-9899750	04-9899751	Arc_eliav@h azorea.net
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: 2/66.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

איחוד וחלוקה ע"י הצרחת שטחים בין ייעודי קרקע מאוזנים ללא הגדלה של שטחי ציבור ע"מ לייצר רצף בייעודי הקרקע הנ"ל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של ייעודי הקרקע: מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ - לפי סעיף 62א(א)1
2. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א(א) (4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	203,201
מבנים ומוסדות ציבור	306
שטח ציבורי פתוח	359

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	203,201

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	881	49.36
מגורים א'	881	49.36
שטח ציבורי פתוח	23	1.29
סה"כ	1,785	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	881.49	49.39
מגורים א'	880.71	49.35
שטח ציבורי פתוח	22.41	1.26
סה"כ	1,784.61	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תאום בין יח"ד שכנות :</p> <p>בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.</p> <p>גגות רעפים :</p> <p>לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.</p> <p>פרגולות: תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה. שטח הפרגולה לא יחשב בתוך סך כל הזכויות המותרות בתוכנית.</p> <p>מחסנים :</p> <p>תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת.</li> <li>2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר ויכלול בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות.</li> <li>3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</li> </ol> <p>עליות גג :</p> <p>תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ' מההדפסה 13</p> <p>עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p>מרתפים :</p> <p>ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 0.8 מ' בכיוון המדרון, באם קיים. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>חומרי גמר: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>מזגנים :</p> <p>מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>שלטי פרסומת: לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית.</p> <p>קולטי שמש :</p> <p>קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר ושולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>זרועות כביסה :</p> <p>לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנייים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.</p>

4.1	מגורים א'
ב	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>מס. קומות בבנין: לא תותר בנייה של יותר מ 2- קומות. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'. מרתף לא יחשב כקומה. גובה הבנין: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון- 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג (למעט במבנים קיימים בהם קיים בעת אישור התוכנית גובה גדול יותר). בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג)- 7 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>חניות: במגרשים לבניה חדשה אשר מרוחקים מדרכים מוטוריות החנייה תהיה במקבצים. גדרות: לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט קטעי גדרות צמחים באזורי המגורים בקטעים שאורכם עד 5 מ' לצורך יצירת פרטיות. גובה גדר יוגבל ל - 1.2 מ'. פיתוח: כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'. תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה. לא תותר הקמת פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תוכנית ההגשה לקבלת היתר בניה. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה ע"י בעלי המגרש הנמוך. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הציבורי ויבוצע ע"י בעלי המגרש גם במקרה בו המגרש גבוה מהשטח הציבורי.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בתחום כל המגרשים הצמודים לשבילים, מוגדרת הרצועה ברוחב 1.5 מ' (הצמודה לשביל) לזכות מעבר תשתיות ציבוריות.</p>
4.2	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>



<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>א. מבני חינוך, שרות ותרבות כגון מועדונים לגילאים השונים, חדרי חוגים, סדנאות, סדנאות אומן ומבנים דומים לשרות הקהילה ולשימוש חברי המשק וכל השימושים הנדרשים למטרות ציבוריות בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה סעיף 188 (ב) לחוק.</p> <p>ב. שטחי חניה.</p> <p>ג. מתקנים לאצירת אשפה.</p> <p>ד. תחנות טרנספורמציה, במיקום המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א</p> <p>1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.</p> <p>2. מבנים יהיו מחומרים עמידים.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>ב</p> <p>1. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. יש להגיש תכנית פתוח בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים.</p> <p>3. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדס/ת המועצה.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. גינון</p> <p>ב. מתקני משחק</p> <p>ג. פרגולות</p> <p>ד. מקלטים קיימים</p> <p>ה. העברת תשתיות תת קרקעיות</p> <p>ו. דרכי ניקוז</p> <p>ז. דרכים להולכי רגל</p> <p>ח. מתקנים לאצירת אשפה .</p> <p>ט. תחנות טרנספורמציה, במיקום המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>בשטחים הסמוכים לדרך, הנמצאים בתחום קו הבנין, השימושים המותרים הם גינון בלבד.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
										מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי
5	5	5	5		2	9.5		35	267.75		86	181.75	800	306	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(4) 1	2	(3) 8.5	1	(2) 35	240	(1) 100	40	200	350	203,201	מגורים א'

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:

- בגבול בין המגרשים ניתן לקבוע יקו בנין 0' בהסכמת זוג שכנים.
- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הבניה, ובתאי שאחוזי הבניה ישמרו.
- בבניה חדשה-תותר קומת שירות בגובה שנקבע ע"פ חוק התו"ב-בתנאי קרקע טבעית משופעים ובהתאם למתן זכויות הבניה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר בבניה תת קרקעית בלבד.
- (2) או 130 מ"ר - הגדול מבניהם.
- (3) 7 מ' לגג שטוח.
- (4) תת קרקעית או מסד (2.2 מ').

**6. הוראות נוספות**

6.1	<b>חניה</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.                  החניה תהיה בתחום מקבצי חניה בהתאם לנספח התנועה בתכנית ג/18921.</p>
6.2	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>התכנית כוללת חלוקה תכנונית למגרשים. רישום החלוקה יעשה כנדרש בחוק.</p>
6.3	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  ב. תחנות השנאה:                  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.                  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.                  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.                  ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:                  לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:                  1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:                  א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף ----- 3 מ'                  ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד ----- 5 מ'                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ'                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'                  ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'                  ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'                  ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל                  ח. ארון רשת ----- 1 מ'                  ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ'                  2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:                  י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'                  יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 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.                  בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.                  לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר</p>



חשמל	6.3
<p>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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ניהול מי נגר	6.4
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז המגרשים יהיה על בסיס עקרונות ניקוז משמר נגר, שיקבעו בתכנית ניקוז, תוך התייחסות לסעיפים הנ"ל ( עפ"י תמ"א 1).</p> <p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשמושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>לצורך שימור מי נגר עילי באופן מיטבי - ישתמשו באמצעים הבאים :</p> <p>במגרשי המגורים לפחות 40% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>אזורי השצ"פים, המגרשים ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום.</p> <p>השטחים המיועדים להחדרה יהיו מחלחלים - יכוסו בגינות או חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף וכו').</p> <p>שימור הנגר במגרשים יתבצע בהתאם להנחיות המדריך לתכנון ולבניה משמרת נגר עילי (2004).</p> <p>מפלס רצפת המבנה (גובה 0.00) לא יפחת מ- 25 ס"מ, מעל גובה הפיתוח במגרש.</p> <p>פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות יושלב ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>01. עצים לשימור :</p> <p>א. התכנית כוללת סימון 4 עצים בוגרים לשימור + עץ נוסף בגבול המגרש.</p> <p>02. 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. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך</p>	

<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>עבודות הבנייה והפיתוח.                  ד. 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.                  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><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ינתן היתרי בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי להיתר בקנ"מ 1:100.                  2. תנאי למתן טופס 4 לבנין יהיה השלמת מערכת התשתיות.                  3. תנאי להיתר בניה לבתי מגורים חדשים יותנה בחיבור בפועל של שפכי הישוב לפתרון הקצה המאושר מט"ש בית שאן.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. כללי                  א. התשתיות הקיימות בישוב קיימות בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.                  ב. ברצועה שרוחבה עד 1.5 מ' מגבול המגרש הפונה לשביל הולכי רגל או דרך משולבת, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית.                  ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקה של התשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שימונה ע"י הרשות המקומית.                  ג. בתכנון התשתיות נדרש להתייחס ל'נספח הבינוי לתכנית ג/18921.                  2. מים                  אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                  3. ניקוז                  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.                  4. ביוב                  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ביצוע קווי הביוב בהתאם לנספח הביוב יותנה בקבלת היתר בניה. ביצוע קווי הביוב בסתירה לנספח הביוב מתכנית ג/18921, יותנה באישור תכנית ביוב עפ"י חוק הרשויות המקומיות ביוב, התשכ"ב -</p>	





<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1962. 5. אשפה</p> <p>פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יוחכרו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>
<b>6.11</b>	<b>עתיקות</b>
	<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>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו - במידי</p>

