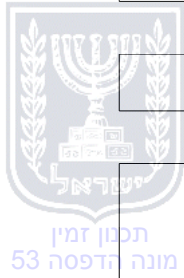


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0909697

מתחם הכניסה, קיבוץ הסוללים



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/05/2024

לאשר את התוכנית

08/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005099706/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה להקים בכניסה לקיבוץ מתחם מסחרי-תיירותי עבור המטיילים והנופשים באזור, ומתחם נפרד עבור מוסד בריאותי-שיקומי-סיעודי.

התוכנית כוללת שינוי הוראות בינוי בתחום מבני משק ותעשייה לרבות תוספת שימושי משרדים בשטח המיועד לתעשייה:

א. מדובר בשטח תעשייה מוגבל של כ-12 ד' הכולל 50% בנייה. השטח קטן ולא מאפשר פיתוח תעשייתי משמעותי. מתוכם, מבוקשים 20% (1,200 מ"ר) לטובת שימוש משרדים לתושבי האזור במבנים קיימים.

ב. בהקשר הנ"ל ראוי לציין כי לתושבי הקיבוץ ותושבי הישובים השכנים באשכול הצפוני של המועצה האזורית עמק יזרעאל אין שטחים מאושרים המאפשרים פעילות מסוג זה.

ג. זאת ועוד, מיקום שטח התעשייה בלב הישוב (בין שתי שכונות מגורים) לא מאפשר פיתוח תעשייה אלא שימושים "נקיים" כגון משרדים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	254-0909697
-------------	-------------

שטח התכנית	70.055 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
סיווג התכנית		

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

יזרעאלים

קואורדינאטה X

222860

קואורדינאטה Y

739549

1.5.2 תיאור מקום

כניסה לקיבוץ הסוללים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: הסוללים

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כניסה לקיבוץ הסוללים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17590	מוסדר	חלק		19, 23-24
17593	מוסדר	חלק	8-9	5, 7, 13, 17-18, 26, 28, 31, 34, 39
17594	מוסדר	חלק	18	33, 37-39, 42
17730	מוסדר	חלק		79, 131

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>16464 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16464 ממשיכות לחול.	5876	842		04/12/2008
<u>9327 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9327 ממשיכות לחול.	4914	4585		27/08/2000
<u>11326 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11326. הוראות תכנית ג/ 11326 תחולנה על תכנית זו.	5198	2889		26/06/2003
<u>משצ/ 71</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 71 ממשיכות לחול.	6147	502		21/10/2010

הערה לטבלה:

התוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות תוכנית 254-0833350 ממשיכות לחול

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעל קוזוקרו-מלאכי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע		41	19/06/2023	מתן שפיק	09: 42 12/08/2023	סקר תברואתי	לא
איכות הסביבה	רקע		8	29/06/2023	יואב הלל	09: 38 12/08/2023	מסמך סביבתי	לא
ביוב	רקע		12	18/07/2023	מאיר רוזנטל	08: 38 29/05/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		85	10/03/2024	איתי פרנקנשטיין	07: 54 17/05/2024		לא
ביוב	רקע	1: 750	1	18/07/2023	מאיר רוזנטל	08: 36 29/05/2024		לא
בינוי	רקע	1: 1000	1	31/10/2022	איילת לובנטל	13: 06 13/05/2024		לא
מים	רקע	1: 750	1	18/07/2023	מאיר רוזנטל	08: 36 29/05/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	15/08/2023	איתי פרנקנשטיין	16: 02 26/05/2024		לא
תנועה	רקע	1: 250	1	15/08/2023	רוני שניידר	07: 54 21/05/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		13/10/2020	יעל קוזוקרו-מלאכי	13: 07 13/05/2024		לא

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)		הסוללים	הסוללים					merakez@h asolelim.co. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ הסוללים.

1.8.2 יזם

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.kozokar o@gmail.co m
	מודד	ולרי גוטמן	922		תל אביב- יפו	חפץ חיים	10	03-6958711		nafotoisrael @gmail.com
	יועץ סביבתי	יואב הלל		פלגי מים	.	(1)		073-2319471		yoavh@p- ma.co.il
	אדריכל	איילת לובנטל	112514		אלון הגליל	(2)				ayelet.lowent al@gmail.co m
	סוקר עצים	איתי פרנקשטיין		דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	חיפה	סירקין	21	077-5070540		itay@la- nof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל		מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	.	(3)		04-9580621		meir@rme.co.il
	יועץ תחבורה	רוני שניידר		שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ	.	(4)		04-9991010	04-9990006	Roni@rschner.co.il
	יועץ תשתיות	מתן שפיק		פלגי מים	.	(1)		04-9895701		matans@palgey-maim.co.il

(1) כתובת : מוא"ז מגידו.

(2) כתובת : אלון הגליל.

(3) כתובת : פארק בר לב ד.נ. משגב.

(4) כתובת : פארק תעשייה משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

רה תכנון מתחם הכניסה לקיבוץ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משפ"פ וספורט ונופש למסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

שינוי יעוד משפ"פ לתעשייה

תוספת שימושי משרדים בשטח המיועד לתעשייה

קביעת זכויות והוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

יעוד	תאי שטח
תעשיה	403 - 401
מתקנים הנדסיים	2263
מבני משק	305 ,304 ,302 ,301
קרקע חקלאית	501
שטח ציבורי פתוח	2261
שטח פרטי פתוח	2257 ,203 - 201 ,13
דרך מאושרת	2255 ,104 - 102
דרך מוצעת	2265 ,2256
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2098

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	2255 ,104 ,103
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	2265 ,2256
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	305 ,304 ,302
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2098
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	2263
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	2257 ,203 ,13
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	2261
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשיה	403 - 401
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	104
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	2265
גבול מגבלות בניה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2098
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	2263
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	501
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	13
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	104
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2265
הנחיות מיוחדות	מבני משק	302
הנחיות מיוחדות	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2098
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	2263
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	501
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	202 ,13
חניה	דרך מוצעת	2265
חניה	שטח פרטי פתוח	13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ספורט ונופש	6,950	9.92
דרך מאושרת	17,466	24.93
מבני משק	11,130	15.89
קרקע חקלאית	3,844	5.49
שטח פרטי פתוח	19,220	27.44
תעשייה	11,440	16.33
סה"כ	70,050	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,475.37	24.95
דרך מוצעת	474.85	0.68
מבני משק	10,511.63	15
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	17,072.16	24.37
מתקנים הנדסיים	418.74	0.60
קרקע חקלאית	806.22	1.15
שטח פרטי פתוח	10,754.66	15.35
שטח ציבורי פתוח	498.81	0.71
תעשייה	12,042.55	17.19
סה"כ	70,054.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	אזור המשמש למבני תעשייה לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית. משרדים, אולמות תצוגה, חנות מפעל, מחסנים ומשטחי אחסון. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים אלה באישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו. אזור התעשייה יחוייב בעמידה בתקני איכות הסביבה בכל הקשור בזיהום אויר, מים, רעש ואשפה. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות למטרדים לסביבה: אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה, חומרי דישון, צבעים ודבקים, שימורים, יצור ושחזור מצברים, מיחזור וטיפול באשפה וכדומה. אכלוס המפעלים יותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית, המשרד להגנ"ס ומשרד הבריאות במידת הצורך.
4.1.2	הוראות
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	תחנת שאיבה קיימת
4.2.2	הוראות
4.3	מבני משק
4.3.1	שימושים
	לולים, מדגרה, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לדירוג וגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, גרטור. לא ימוקם מבנה חדש לגידול בעלי חיים קרוב יותר מ-50 מ' למבנה מגורים אלה באישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו. לא ימוקם מבנה חדש לגידול בעלי חיים קרוב יותר מ-100 מ' ממגרש 2098 אלה באישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו.
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	בשטח המסומן הנחיות מיוחדות חל איסור על הקמת מבנים לגידול בעלי חיים
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	ע"פ התוספת הראשונה לחוק
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	התוכנית כוללת תחום מגבלות בניה של 50 מ' מתחנת השאיבה לביוב - בשטח זה אסורה בניה למעט חניה, גינון נטיעות וכיו"ב

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	מיועד לגינון, העברת תשתיות וכיו"ב
4.5.2	הוראות
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	אזור לגינון וחורשות. כל בניה אסורה פרט לגינון, מתקני משחקי ספורט, מקלטים, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם: מים, ביוב, חשמל ותקשורת באישור מהנדס הוועדה המקומית. תא שטח 13 מיועד לחניה עבור באי המתחם (בתחום מגבלות בניה), גינון, טיפול נופי ויצירת חיץ בין המגורים למתחם הכניסה.
4.6.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות התוכנית כוללת תחום מגבלות בניה של 50 מ' מתחנת השאיבה לביוב - בשטח זה אסורה בניה למעט חניה, גינון נטיעות וכיו"ב
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	כבישים ומדרכות, חניה, תאורה וריהוט רחוב, נטיעות וגינון
4.7.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות התוכנית כוללת תחום מגבלות בניה של 50 מ' מתחנת השאיבה לביוב - בשטח זה אסורה בניה למעט חניה, גינון נטיעות וכיו"ב
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	כבישים ומדרכות, חניה, תאורה וריהוט רחוב, נטיעות וגינון
4.8.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות התוכנית כוללת תחום מגבלות בניה של 50 מ' מתחנת השאיבה לביוב - בשטח זה אסורה בניה למעט חניה, גינון נטיעות וכיו"ב
4.9	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	מסחר לרבות חנויות, בית קפה, מסעדה וכיו"ב. תיירות: שירותי תיירות לרבות מרכז מבקרים, השכרות אופניים וטרקטורונים, מרכז שטח למטיילים באזור, מתקני משחק ונופש, לינת שטח/חנויות קמפינג משולב - עד 150 מיטות, לפחות 50% באוהלים פריקים. הכל בהתאם לתקנים פסיים של משרד התיירות. מוסדות ציבור - מוסד שיקומי/סיעודי/בריאותי וכיו"ב.
4.9.2	הוראות
א	איכות הסביבה א. תנאי לאכלוס המוסד-סיום פיתוח השטח הראשוני בסמוך לו.

4.9

מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

ב. במהלך פיתוח ובניית האתר, יש לנקות באמצעים לצמצום מפגעי אבק כגון : צמצום מעבר על דרכי עפר.

הרטבת דרכי גישה ומשטחים שאינם מחופים, במהלך תקופות יובש.
פינוי עודפי עפר בהקדם לאתר מורשה ובכל אופן אין לערום עודפי עפר מחוץ לשטח הבנייה.
ג. צמצום מפגעי ריח מתחנת השאיבה :

יש להקפיד על מרחק של 50 מ' מהתחנה למתחם. צמצום מרחק באישור משרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

ד. צמצום מפגעי רעש - ש לנקות אמצעים למזעור מפגעי רעש כגון : התקנת בידוד אקוסטי במידת הצורך על תחנת השאיבה.
הצבת גנרטורים במרחק העולה על 50 מ' מהמתחם, ככל שניתן.
הקפדה על הגבלת שעות וימי הבנייה בהתאם לתקנות התקפות.

ב

איכות הסביבה

סימון מהתשריט : **גבול מגבלות בניה**

התוכנית כוללת תחום מגבלות בניה של 50 מ' מתחנת השאיבה לביוב - בשטח זה אסורה בניה למעט חניה, גינון נטיעות וכיו"ב

ג

תנאים בהליך הרישוי

תיאום עם חברת נתיבי ישראל כתנאי לתכנון מפורט ולביצוע.
לא תותר כל עבודה ו/או פיתוח/תכנון ו/או בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.

ד

ניקוז

הניקוז לא יהיה לכיוון כבישי מס' 1 (המפרידן) ומס' 7920.
הפתרון הניקוזי במתחם זה ייקבע במסגרת תכנון מפורט בעת הוצאת היתרי בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
					עיקרי	שרות								
מבני משק		301, 302, 305, 304	500	50	10		60	60	15	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	אטרקציה תיירותית	2098	500	500 מ"ר	350 מ"ר	850 (2)	55		10	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2098	500	6000 מ"ר	500 מ"ר	6500 (3)	55		10	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	2098	500	1000 מ"ר	100 מ"ר	1100 מ"ר	55		10	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	תיירות	2098	500	610 מ"ר	50 מ"ר	660 (4)	55		10	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מתקנים הנדסיים		2263	400	345 (5)		345	85		4	1	(6)	(6)	(6)	(6)
תעשיה	משרדים	401 - 403	500	1200 מ"ר	300 מ"ר	1500 (7)	60		15	2	(1)	(1)	(1)	(1)
תעשיה	תעשיה	401 - 403	500	50	10		60	60	15	2	(1)	(1)	(1)	(1)

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:

סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי למסחר בכל תחום הקיבוץ

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט.

(2) הערך מתיחס למי"ר, הערה: לטובת שירותים תומכי תיירות.

(3) הערך מתיחס למי"ר, הערה: לא יותר ניוד זכויות בניה משימוש מבנים ומוסדות ציבור לשימושים אחרים.

(4) הערך מתיחס למי"ר, הערה: עבור אכסון תיירותי/קמפינג משולב.

(5) לא כולל מתקנים בתת הקרקע.

(6) ע"פ קיים.

(7) הערך מתיחס למי"ר, הערה: מתוך סך השטחים לבניה בשטח תעשייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

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 חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן גגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשום על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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 הועדה המקומית.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

- אישור משרד הבריאות לפרוגרמה תכנונית ולמיקום של המוסד הסיעודי יהיה תנאי לדיון בהיתר הבניה בועדה המקומית
- תוכנית בינוי אשר תראה אפשרות מימוש להקמת הבית הסיעודי/שיקומי/בריאותי.
- היתרי בניה למבני משק ינתנו רק לאחר תיאום עם משרד הבריאות ובכפוף לדרישות המשרד.
- לא יותרו הקמת מבני משק או שימושים במבנים קיימים העלולים לגרום למפגעים

6.4

תנאים בהליך הרישוי

סביבתיים/תברואתיים ולהגבלת אפשרות להקמתם והפעלתם של מוסדות ציבור בתא שטח 2098 (לרבות מוסד שיקומי/בריאותי/סיעודי).

6.5

שמירה על עצים בוגרים

נספח העצים לתכנית :

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 .

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 תתבצע 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.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

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

9. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

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.

6.6

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו 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. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר חניון קמפינג משולב-שירותים תומכי תיירות	לא ינתן היתר בניה לשירותים תומכי תיירות לפני מתן היתר לחניון קמפינג משולב

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית - 5 שנים מיום אישורה