

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0682864

חפצי-בה - שיכון א'



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית
צפון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה רה-תכנון באזור שיכון א' (שיכון ותיקים) המאושר במסגרת תכנית מס' ג/17560 לרבות, תוספת 12 יח"ד ל-19 יח"ד מאושרות, וזאת ללא שינוי בסך זכויות הבניה המאושרות. תוספת יח"ד כאמור, כרוכה בשינוי גבולות מתחמי המגורים המאושרים ובציפופם. יחד עם זאת, לצד הרחבת היצע המגורים בתחום שטח "המחנה", התכנית משמרת איכויות מרקם המגורים הקיים מבלי שיהיה הצורך להרסו כנדרש בתכנית בתוקף.

קודם התכנית המוצעת קודמה ע"י הקיבוץ, תכנית חלוקה למגרשים, עבור 139 יח"ד בשטח המחנה (מתוך סה"כ 286 יח"ד מאושרות בישוב כולו) - תכנית החלוקה לעיל טרם אושרה סופית ע"י מוסדות התכנון.

בתחום התכנית המוצעת מצויים 8 מגרשים אשר עבורם החל הליך חלוקה ושיוך מול החברים אשר טרם הסתיים. התכנית המוצעת אינה משנה הסכמות בהקשר יח"ד אלו. התכנית קובעת זכויות בניה אחידות ומצומצמות עבור יח"ד המוספות במסגרתה ומותירה, ללא שינוי, זכויות הבניה המוקנות ליח"ד אשר לגביהן החל הליך שיוך לחברים. במסגרת התכנית "נויידו" לטובת מגורים זכויות בניה בהיקף 1,590 מ"ר מתחום שטח הקרקע ביעוד "אירוח כפרי" אשר טרם מומש.

התכנית קובעת בתחומה, מתחם מוגדר ומרוכז עבור יח"ד קטנות הקיימות בפועל וזאת מבלי לשנות היקפן הכולל המאושר במסגרת תכנית מס' ג/17560. התכנית מציעה פתרון תנועה משופר והתייחסות למערכת השבילים השטחים הפתוחים המקשרים בין שכונות המגורים בקיבוץ לאזור מבני החינוך אשר במרכזה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

חפצי-בה - שיכון א'

204-0682864

מספר התכנית

66.925 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (13), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
קואורדינאטה X	240300
קואורדינאטה Y	713710

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הדרום-מזרחי של קיבוץ חפצי-בה,

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: חפצי-בה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חפצי-בה			

שכונה בתחום הישוב חפצי-בה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23151	מוסדר	חלק		138, 140, 142
23156	מוסדר	חלק		36, 40, 60

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/09/2009	5580	5994	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17560 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 17560

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספח הניקוז ולנספח חשמל ותקשורת של תכנית ג/17560 תוך התאמתם לשינויים המוצעים בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שוהם בן-ארי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שוהם בן-ארי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 19 25/05/2021	שוהם בן-ארי	24/05/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לנושא זכויות הבניה מותרות בעת חלוקה עתידית למגרשים. אינו מחייב לנושא גבולות מגרשים	10: 20 25/05/2021	שוהם בן-ארי	24/05/2021	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
כן	מחייב לנושא זכויות הבניה מותרות בעת חלוקה עתידית למגרשים. אינו מחייב לנושא גבולות מגרשים	17: 21 09/05/2021	שוהם בן-ארי	09/05/2021	1		מחייב חלקית	מתחמי תכנון
לא		10: 20 25/05/2021	מיכאל שמיס	24/05/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	פרשה טכנית למים וביוב	10: 49 12/04/2021	נרם דאהר	01/03/2021	7		מנחה	ביוב
לא		10: 21 25/05/2021	נרם דאהר	08/04/2021	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא		10: 21 25/05/2021	נרם דאהר	08/04/2021	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	תכנית סיווג שטחים פתוחים, חתכים וניתוח שיפועים	10: 22 25/05/2021	דוד אלחנתי	19/05/2021	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא		12: 30 08/06/2020	ניצה פומרנץ זרביב	01/05/2020	97		מנחה	תיעוד ושימור

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
	אחר			קיבוץ חפצי-בה	חפצי-בה	(1)		04-6534375		heftzimazci r@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ חפצי-בה 1913500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ חפצי-בה	חפצי-בה	(1)		04-6534375		heftzimazcir@gmail .com

(1) כתובת: קיבוץ חפצי-בה 1913500.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שוהם בן-ארי	4263443	א.ב. מתכננים בע"מ		(1)		04-6751960	04-6751166	shoham@abt. co.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	אלחנתי דוד	רמות מנשה	(2)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
מהנדסת מים	יועץ תשתיות	נרם דאהר	116473	איה הנדסה	נוף הגליל		14	04-6216201		ayaeng10@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	רמת ישי	(3)		04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il
שימור	יועץ	ניצה פומרנץ זרביב	20781281	קיבוץ חניתה	חניתה	(4)		04-9859479		Nitza@hanita .org.il
תנועה	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	מיכאל שמיס	נוף הגליל	לולב	8	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net

(1) כתובת: ד.נ. עמק הירדן 1513200.

(2) כתובת: קיבוץ רמות מנשה, ד.נ. מגידו 19245.

(3) כתובת: ת.ד. 792 א.ת. רמת ישי 30095.

(4) כתובת: קיבוץ חניתה 2288500.



משרד החינוך
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 לרבות תוספת יח"ד לשכונת מגורים קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1. שינויים בגבולות יעודי קרקע באמצעות החלפת שטחים ע"פ סעיף 62א(א)1
2. הגדלת שטחים לצורכי ציבור לצורך שיפור מערך הדרכים ע"פ סעיף 62א(א)3
3. ניווד זכויות בניה משטח "אירוח כפרי" ל-"מגורים" מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה ע"פ סעיף 62א(א)6
4. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש מזערי ע"פ סעיף 62א(א)7
5. תוספת 12 יח"ד ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות ע"פ סעיף 62א(א)8
6. הרחבת דרכים לצורך שיפור מערך הדרכים ע"פ סעיף 62א(א)2
7. שינוי בהוראות בדבר בינוי עבור גודל יח"ד ע"פ סעיף 62א(א)5
8. קביעת הוראות לשימור ע"פ סעיף 62א(א)13
9. קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים וביטול סימון להריסת בניינים ע"פ סעיף 62א(א)19
10. שינוי בתכסית במגורים ובשטח למבני ציבור, ע"פ סעיף 62א(א)9
11. שינוי וקביעת הוראות בדבר קווי בניין, תכסית, גובה ומספר קומות ע"פ סעיפים 62א(א)4 + 62א(א)4 + 62א(א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	151 - 141
מתקנים הנדסיים	910
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
אירוח כפרי	602, 601
שטח ציבורי פתוח	676 - 671
שטח פרטי פתוח	682, 681
דרך מאושרת	822, 821
דרך מוצעת	824, 823
שביל	653 - 651
חניון	879 - 871

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	824
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
אתר/מתחם לשימור	שביל	651
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	681
בלוק מבנה לשימור	אירוח כפרי	601
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	147
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מתחם	דרך מאושרת	822, 821
גבול מתחם	חניון	879 - 871
גבול מתחם	מגורים א'	151 - 141
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	910
גבול מתחם	שביל	653, 652
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	682
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	676 - 671
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	822, 821
דרך / מסילה לביטול	חניון	879, 878, 874
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	148, 147
דרך / מסילה לביטול	שביל	652
הנחיות מיוחדות	חניון	872, 871
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	146, 143 - 141
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	821
מבנה להריסה 2	חניון	871
מבנה להריסה 2	מגורים א'	148, 147, 144
מבנה להריסה 2	שביל	651
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	אירוח כפרי	602, 601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	822, 821

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	824, 823
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	879 - 871
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	151 - 141
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	910
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	653 - 651
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	682, 681
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	676 - 671
שימור נופי	דרך מאושרת	821
שימור נופי	דרך מוצעת	824
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שימור נופי	מגורים א'	147
שימור נופי	שביל	651

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אירוח כפרי	17,790	26.58
דרך מאושרת	6,893	10.30
חניון	2,894	4.32
מבנים ומוסדות ציבור	12,561	18.77
מגורים א'	21,510	32.14
מתקנים הנדסיים	240	0.36
שביל	2,164	3.23
שטח פרטי פתוח	1,207	1.80
שטח ציבורי פתוח	1,666	2.49
סה"כ	66,925	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	17,789.49	26.58
דרך מאושרת	5,214.12	7.79
דרך מוצעת	2,009.57	3
חניון	2,895.89	4.33
מבנים ומוסדות ציבור	12,561.53	18.77
מגורים א'	21,144.71	31.59
מתקנים הנדסיים	240.53	0.36
שביל	2,212.11	3.31
שטח פרטי פתוח	1,206.92	1.80
שטח ציבורי פתוח	1,649.62	2.46
סה"כ	66,924.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חד, דו או רב משפחתיים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.</p> <p>ביחידות מגורים יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטלייה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.</p> <p>השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו.</p> <p>אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון. אפשר שמתחם תכנון יחולק למגרשים. החלוקה למגרשים תעשה עפ"י תשריט חלוקה, שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. חלוקה למגרשים שאינה תואמת תכנית מפורטת, תקבע בתכנית בינוי בסמכות ו. מקומית בתנאי שלא יחול שינוי בגבולות המתחם ובסה"כ יח"ד המאושרות בתכנית.</p> <p>המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).</p> <p>במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים למגורים יהיו הערכים הבאים עפ"י הקבוע בנספח א' (בסייפה להוראות תכנית זו):</p> <p>לכל מתחם קיבולת יח"ד במתחם באוריינטציה ועל בסיס חלוקה למגרשים, היקף החניות עפ"י התקן (על בסיס מס' יח"ד).</p> <p>אישור תשריט חלוקה יותנה במתן מענה לנושאים הבאים: סימון תשתיות גרביטציוניות ואחרות קיימות ומוצעות, אפשרות נגישות לכל מגרש, שבילים שרוחבם לא יפחת מ-3 מ', שיוך מקום חניה עפ"י התקן, תכנית בינוי כוללת.</p> <p>תאי שטח מס' 140-143 מיועדים ליח"ד קטנות ששטחן אינו עולה על 55 מ"ר והמשמשות לאוכלוסיה זמנית מתחלפת.</p> <p>בתאי שטח אלו יחולו הנחיות מיוחדות לפיהן, יחידות הדיור אינן נתינות לשיוך וינהלו ע"י האגודה השיתופית.</p> <p>יח"ד זמניות יוקמו במבנים קיימים ובהתאם לקבוע בהנחיות לקיבוץ המתחדש שאומצו בולנת"ע. בנוסף כולל אזור זה מגורים זמניים לקשישים (דיון מוגן/ סיעוד).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>תכנית למתחם יציג את גבולות המגרשים, שבילים, דרכי גישה וחניות (במידה ותהיינה בתחום המתחם).</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>תכנית הבינוי העקרונית והמנחה למתחם תציין את מיקום המבנים, פתרונות החניה (גם אם מחוץ למתחם), שבילים, דרכי גישה, מעבר תשתיות קיימות ומתוכננות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מחסנים:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

עבור כל יח"ד, יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר או בגובה 3.0 מ' בגג משופע. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי ואחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה לתחום המגרש

גדרות:

תחום המגרשים אם וכאשר יוקם אפשר שיעשה ע"י "גדר ירוקה" צמחיה, או גדר בנויה.

גובה הגדר החזיתית הבנויה לא יעלה על 60 ס"מ. במגרשים בהם חזית המגרש משופעת תותמונה הדפסה 14 תכנון זמין
גדר בנויה גבוהה יותר בהתאם לטופוגרפיה בשטח. תחום בין המגרשים אפשרי לגובה 1.5 מטר. מתחם יחוייב בגידור חזיתי אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד בגבולות המגרש ע"פ פרטי עיצוב חזית הרחוב כפי שיאושרו בוועדה המקומית.

מתקני אשפה:

בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י נוהלי והנחיות הרשות המקומית.

מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

דודי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי תכנון זמין
השמש ישולבו במסתור. מונה הדפסה 14

מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:

- * המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.
- * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.
- * המתקנים יהיו ללא גג.
- * תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

גבולות המגרשים וגדרות:

כללי: קירות בנויים בחזית המגרש הפונה לכביש ו/ או לשצ"פ ו/ או למעברי ציבורי יהיה קיר שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ. במידה ויידרש, תותר גדר מתכת ע"ג הקיר שגובהה לא יעלה על 1:10 תכנון זמין
מטר ו/או הגבהת הגדר ע"י צמחיה. קירות בנויים יהיו לתימוך בלבד. ע"ג קירות בנויים שאינם בחזית המגרש תותר גם הקמת גדר רשת שגובהה לא יעלה על 110 ס"מ. הדפסה 14

הקיר ייבנה עפ"י הנחיות המפורטות לעיל:

1. הקירות ייבנו עם ציפוי אבן טבעית ו/או אבן לבנה.
2. בין מגרשים שכנים ההפרדה תהייה באמצעות צמחיה במידה. ותותקן גדר מתכת יהיה גובהה

<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>מינימלי 1.10 מ' ולא יותר מ- 1.5 מ'. 3. יותר קיר בנוי גבוה יותר למטרות תימוך המגרשים או הכבישים. 4. אפשר שגבולות בין מגרשים יהיו מסלעות. 5. מתקני שירות (פילרים, שעוני מים, פינות אשפה) יהיו מוסתרים בקירות החזותיים.</p>
<p>ג</p>	<p>חניה</p> <p>תשריט חלוקה למתחם יציג את פתרונות החניה בכפוף לתקן החניות, פתרונות הנגישות העתידית למגרשים שיווצרו, ברכב, ברגל או במשולב יהיו בהתאמה לנפחי התנועה בישוב. תתאפשר חניה מרוכזת פריפריאלית, ללא בינוי מבני חניה. במגרשים שיש אליהם גישה לרכב ממונע תתאפשר חניה בתחום המגרש. מיקום מבנה החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה.. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין צידי ואחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת המחסן בין אם החומר קל או קשיח. גובה מבנה החניה לא יעלה על 3.5 מ' (גג משופע) ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר. מקומות חניה נוספים- היתר בניה/ רישוי עסק למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הנדרשים ליחידת הדיור לפי התקן, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב.</p>
<p>ד</p>	<p>תשתיות</p> <p>התוויית וביצוע תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תהייה לאורך עורקי תנועה ו/ או שטחים ציבוריים פתוחים ו/ או שטחים ציבוריים, ו/ או בגבולות מגרשים, וזאת בהתאם לתשריט חלוקה. מתקני תשתית ביוב, מים, תקשורת וחשמל אפשר שיהיו בשטחים המיועדים למגורים ו/ או שטחים ציבוריים ובתנאי שבתשריט החלוקה יהיו כל אחד מהם מגרש בפני עצמו, כולל נגישות.</p>
<p>ה</p>	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>פינוי בינוי מתחם המיועד לפינוי בינוי אם בגין שינוי יעוד השטח מתוכנית קודמת ו/ או בגין התחדשות מגורים יחוייב בתשריט בינוי הכולל עמידה בקיבולת יח"ד המיועדת ועמידה בהיקף כלל יח"ד בישוב, ובהיקף החניות הנדרשות עפ"י התקן.</p>
<p>4.2</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לבניית/ הצבת מתקנים הנדסיים כגון: מתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת. יותר לגדר את המתקן ולהציב על הגדר שלטי אזהרה, להתוות דרך גישה ולפתח גינון.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המבנה ההנדסי יבנה מחומרים באיכות גבוהה עמידה לקורוזיה. לאחר ההקמה תפונה הפסולת, והשטח סביב המתקן ההנדסי יותקן לגינון, גידור ושילוט. קו בנין כמסומן בתקנון.</p>
<p>4.3</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצרכי הציבור, השימושים המותרים מבנים ומוסדות חינוך כגון: פעוטונים, גנים, כיתות, מבנים למינהל ומשרדים, מוסדות ומבנים לשרות הקהילה, מגרשי משחקים, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים תשתיות ציבוריות וחניות. שה"כ שטחים למסחר ביעוד זה לא יעלו על 250 מ"ר מסך כל השטחים הסחירים המותרים בכל שטח תכנית מסי' ג/17560 (1,000 מ"ר).</p>	
הוראות	4.3.2
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה תצורף תכנית פיתוח הכוללת העמדת המבנים בשטח פיתוח סביבתי תוך התייחסות והשתלבות במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה. תובטח הסדרת הנגישות והשימוש לאנשים עם מוגבלויות ובהתאם לתקני הנגישות.</p>	א
שימור	ב
<p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>בשטח זה ישמרו המבנים המסומנים כ-"מבנים לשימור" בתשריט תכנית זו, בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.18 בהוראות תכנית זו.</p>	
אירוח כפרי	4.4
שימושים	4.4.1
<p>השטח מיועד להקמת מרכז תיירות כפרית לאוכלוסיה מתחלפת. יותר להקים מבני איכסון תיירותי כפרי לרבות איכסון תיירותי מיוחד ע"פ תקני משרד התיירות, בכפוף לפרוגרמה המצורפת, אולם כנסים, חדרי משרד וקבלה, מזנון והסעדה לאורחי המקום בלבד, מתקנים טיפוליים ספא, וכל השירותים הנדרשים להפעלה תקינה של הכפר, כמו-כן מתקני נופש ומשחק ומתקני הצללה, גינון שבילים דרכים וחניות ומתקנים הנדסיים.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לשטח המיועד לתיירות תוכן תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ממנה ניתן יהיה לגזור היתרי בנייה. התכנית תכלול: הצבת מבנים, חומרי בנייה, תכנית פיתוח השטח, קביעת מקומות חניה, מיקום ריכוז אשפה, התשתיות ואופן התחברותן עם מערכות הישוב.</p>	א
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	ב
<p>קבלת היתר בנייה רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הרשות וע"פ תקנון התכנון והבניה.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
<p>שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בנייה למעט מתקנים קלים כגון: פרגולות, ברזיות, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים. יותר להקים בשטח ציבורי פתוח מערכות מרכיבי ביטחון כמו: גידור ביטחוני, תאורה ביטחונית.</p>	
הוראות	4.5.2
בינוי ו/או פיתוח	א

4.5	שטח ציבורי פתוח
	פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע עפ"י תוכנית שתערך ע"י אדריכל/הנדסאי נוף ובאישור מהנדס הרשות.
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים קלים כגון: פרגולות, ברזיות, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע עפ"י תוכנית שתערך ע"י אדריכל/הנדסאי נוף ובאישור מהנדס הרשות.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית יותרו דרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, שבילים, חניות, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. אפשר שתהיינה דרכים ממתנות תנועה. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.7.2	הוראות
א	תשתיות
	תשתיות בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך יחייב לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. למרות האמור לעיל, יותר להניח תשתיות מעל או מתחת לדרך ובלבד שהן לא תמנענה אפשרות שימוש בטיחותי בדרך.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים: דרך המוצעת בתכנית זו. יותרו דרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, שבילים, חניות, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. אפשר שתהיינה דרכים ממתנות תנועה. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.8.2	הוראות
א	תשתיות

<p>4.8 דרך מוצעת</p> <p>תשתיות בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך יחייב לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. למרות האמור לעיל, יותר להניח תשתיות מעל או מתחת לדרך ובלבד שהן לא תמנענה אפשרות שימוש בטיחותי בדרך.</p>	<p>4.8</p>
<p>4.9 שביל</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>שטח המיועד לשביל דרך גישה להולכי רגל ולרכב חירום. רוחב שביל לא יקטן מ-3.0 מ'</p>	
<p>4.9.2 הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>א תשתיות</p> <p>תשתיות בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך יחייב לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. למרות האמור לעיל, יותר להניח תשתיות מעל או מתחת לדרך ובלבד שהן לא תמנענה אפשרות שימוש בטיחותי בדרך.</p>	<p>א</p>
<p>ב שימור</p> <p>סימון מהתשריט : שימור נופי</p> <p>בשטח זה תשמר שדרת העצים בהתאם לתיחום המסומן כ-"מתחם נופי לשימור" בתשריט תכנית זו, ובהתאם להנחיות המפורטת בסעיף 6.18 בהוראות תכנית זו.</p>	<p>ב</p>
<p>4.10 חניון</p>	<p>4.10</p>
<p>4.10.1 שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>ישמש לחניית כלי רכב. תיאסר כל בניה, למעט סככות צל. אפשר שהחניות תהיינה מרוכזות, לאורך צירי הדרכים ו/או בתחום המגרשים. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>4.10.2 הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>א אדריכלות</p> <p>ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבורית, עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי של מתן פתרון אחיד לכל מגרש חניה.</p>	<p>א</p>
<p>ב חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או מקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.</p>	<p>ב</p>
<p>ג תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה</p>	<p>ג</p>

4.10	חניון
	להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית.



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				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות				עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי						
3	3	3	3	2	8.5	(1) 12	50	660	60	600		141	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	(1) 16	50	880	80	800		142	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	(2) 20	50	1100	100	1000		143	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	4	50	1000	200	800	400	144	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	1	50	190	30	160	400	145	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	1	50	250	50	200	400	146	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	13	50	2440	290	2150	400	147	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	5	50	970	130	840	400	148	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	4	50	800	120	680	400	149	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	2	50	500	100	400	400	150	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	1	50	190	30	160	400	151	מגורים א'
3	3	3	3	2	9		30	2979	271	2708	500	402 - 401	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	8.5	70	30	2810	400	2410	500	602 - 601	אירוח כפרי
3	1	1	1	1	6		40	(3) 150		(3) 150	200	910	מתקנים הנדסיים
3	3	3	3	1	3.5		30	(4) 150		(4) 150	150	682 - 681	שטח פרטי פתוח
3	3	3	3	1	3.5		30	(4) 150		(4) 150	150	676 - 671	שטח ציבורי פתוח

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:

- א. הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- ב. גובה מבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.
- ג. באזור מגורים א' מבנים קיימים המופעים בתשריט ואינם תואמים לקווי הבניין יאשרו כפי שהם. כל תוספת בניה החורגת מהמעטפת הקיימת תהיה בהתאם לקווי הבניין בטבלת הזכויות.
- ד. במבנים צמודים במגרשים שכנים יותר קו בנין צידי 0 - בהסכמת השכן.
- ה. שטח יחידת דיור קטנה (דיור זמני) לא יעלה על 55 מ"ר (50 מ"ר עיקרי + 5 מ"ר שרות).
- ו. סך השטחים לשימוש מסחרי בתחום כלל יעוד הקרקע "מבנים ומוסדות ציבור" לא יעלה על 250 מ"ר בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת מס' ג/17560.



תכנון זמין
מונה תדפיס 14



תכנון זמין
מונה תדפיס 14

ז. באזור המגורים, למעט ביחידות הדיור הקטנות, יותר שימוש תעסוקה בהיקף מרבי של 50 מ"ר מתוך שטחי הבניה העיקריים המותרים.

ח. במגרשי המגורים הנוצרים בחלוקה עתידית תהיינה זכויות הבניה המותרות בכל מגרש בהתאם להתפלגות המצויינת בנספח מתחמי התכנון לתכנית זו.

ט. הצפיפות נטו, במגרשי המגורים לשיוך, לא תפחת מ-2 יח"ד לדונם. הצפיפות נטו במתחמי המגורים עבור יחידות הדיור הקטנות לא תפחת מ-5-6 יח"ד לדונם.

י. מבנים צמודים קיימים באזור המגורים, תתאפשר הרחבת המבנה בקו בנין צידי אפס, בין מגרשים שכנים, בצד אחד של המבנה או משני צידי המבנה. בבניה חדשה למגורים, אשר אינה מהווה תוספת

למבנה קיים, תתאפשר הצמדת המבנים במגרשים סמוכים בקו בנין אפס ובלבד שתעשה מצד אחד בלבד של המגרש, בהסכמת השכנים.

יא. זכויות הבניה ביעוד הקרקע "אירוח כפרי" כוללות את שטח הבניה עבור אולם התרבות הקיים, הנכלל ביעוד קרקע זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יחידות דיור קטנות.

(2) יחידות דיור קטנות המיועדות למגורי אוכלוסייה קשישה מתחלפת (דיור מוגן/סיעוד).

(3) שטחי הבנייה הינם לכל המתקנים ההנדסיים בשטח תכנית ג/17560.

(4) שטחי הבניה בתכנית זו הינן עבור כלל שטח יעוד הקרקע בתכנית מאושרת מס' ג/17560 או על פי קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת ביוב קיימת של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

1. היתרי בניה לבתי מגורים חדשים מעבר ל-20 יחידות דיור ראשונות יינתנו לאחר חיבור בפועל של שפכי קיבוץ חפצי-בה למט"ש אזורי של בית שאן.

2. שדרוג קווי ביוב בעייתיים בישוב יושלם תוך 10 שנים ממועד אישור התכנית.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית

מים

אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מערכת קווי המים בישוב תשודרג ע"פ תכנית מפורטת שתאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.

מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.

6.2**ניהול מי נגר**

יש לפעול בהתאם להנחיות רשות הניקוז ונספח הניקוז המצורף. עקב נביעת מי תהום באזורי מגורים נמוכים יופנו מי הנגר העיליים לרשת הניקוז האזורית הכוללת איגום מי נגר עילי לשימוש חוזר בחקלאות.

הסדרת הנגר בתחום הישוב באחריות הקיבוץ. התעלה המנקזת את נגר הגלבווע והעוברת בתחום הישוב תוסדר עם ביצוע הכביש הפנימי ובהתאם להנחיות רשות הניקוז ובתיאום עם הרשות המקומית.

מניעת זיהום מים עיליים ומי תהום:

תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתיאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום הנגר העילי, ומי התיאום ובפיקוח מעת לעת ע"י הגורמים המוסמכים.

6.3**איכות הסביבה**

לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

6.4**חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים

6.4	חשמל
	<p>מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק בולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים 2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר בקו מתן עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח 1998.</p> <p>תחנות טרנספורמציה תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, בשטח התכנית, וכן בשטח ציבורי פתוח, יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד, הכל בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים-חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. גישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה.</p>
6.5	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.6	איחוד וחלוקה
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>



<p>6.6 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה למגורים הינו אישור תשריט איחוד וחלוקה (בתאי שטח שאינם מוסדרים)</p>	
<p>6.7 הפקות לצרכי ציבור</p>	<p>6.7</p>
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	
<p>6.8 מבנים קיימים</p>	<p>6.8</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה או קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקובעים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.9 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.9</p>
<p>הריסת מבנים, גדרות, מדרגות</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה במגרש הכולל מבנה להריסה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה למבנה במגרש המיועד להריסה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הלא מבונים יהיה אישור היתר בניה לתשתיות הכולל: ביוב, מים, חשמל, תקשורת, ניקוז, פינוי אשפה, תחבורה וחניה, נוף עצים בוגרים וכו'. היתר יכול שיהיה למתחם בודד, אך בכל מקרה יציג פתרונות לתשתיות זורמות גם בהתייחסות כללית לפתרונות הקיבוץ.</p> <p>ב. עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.1 (ביוב).</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח עצים וקבלת אישור פקיד היערות.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים הינו אישור תשריט איחוד וחלוקה (בתאי שטח שאינם מוסדרים)</p>	
<p>6.11 היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.12 חניה</p>	<p>6.12</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או מקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו-2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.</p>	

6.13

עתיקות

א. השטח שבנדון הינו חלק מאתר עתיקות המוכרז כדן 3338/0 "בית אלפא" י"פ: 1091 עמ' 1414 מיום 18.05.1964, 3339/0 "בית אלפא, ח"י" י"פ: 1091 עמ' 1414 מיום 18.05.1964 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ג. כל היתר פיתוח/בניה, הכשרת מגרשים, ביצוע תשתיות וכיוצא בזה יינתן רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאים שיקבעו.

ד. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), ייבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן וע"פ תנאי רשות העתיקות.

ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.14

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית ללא אישור מפקדת העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.15

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.17

שימור

הוראות השימור מתייחסות למתחם לשימור, מתחם לשימור נופי ומבנים לשימור המסומנים בתשריט התכנית המוצעת והנכללים בנספח השימור.

מתחם לשימור: שטח מתחם לשימור הינו שטח אשר זוהו בו ערכים לשימור ובכלל זאת: מכלולים, מבנים, מתקנים, ערכי נוף ו/או פרטי פיתוח, צמחייה, שבילים דרכים וכיו"ב.

מתחם לשימור נופי: שטח מתחם לשימור נופי הינו מרחב נופי פתוח אשר זוהה כבעל חשיבות תרבותית, והוא כולל עצים, צמחייה, שבילים דרכים, מפתחי מבט לנוף (ויסטות) קשר לסביבה הבנויה וכיו"ב.

מבנה לשימור: מבנה לשימור הינו מבנה שערכו ההיסטורי ו/או חברתי ו/או אדריכלי הוערך

בתיעוד מקדים כבעל חשיבות מקומית.

ועדת השימור הועדה לשימור אתרים של המועצה האזורית גלבוע שהוקמה מתוקף התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה

הוראות בדבר מתחם לשימור - מתחם החינוך (תא שטח 401):

1. תנאי למתן היתר בנייה לכל עבודת בנייה בתחום מתחם לשימור לרבות, כל עבודות פיתוח או חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ ו/או הריסה או תוספת בנייה, למעט עבודות המוגדרות כהיתר לעבודה מצומצמת ו/או סילוק מפגעים אסתטיים, יהיה הכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד ישמש ככלי לבחינת הבקשה להיתר בידי הוועדה לשימור אתרים של הרשות המקומית.
2. לא תותר כל בניה או גידור, למעט התווית שבילים ותימוך קרקע, בתחום השטחים הפתוחים אשר בלב המתחם. שטחים אלו הכוללים את המדשאה המרכזית, השבילים החוצים והצמחייה בהיקפה ישומרו כמתחם נופי רצוף.
3. יש לצמצם את הפגיעה לצורך מעבר תשתיות במתחמים אלו ולרכז תשתיות בתחום מדרכות וכבישים. כל פגיעה בפני השטח כגון חפירה או עירום אדמה, תחייב שיקום והחזרתו למצבו המקורי.

הוראות בדבר מתחם לשימור נופי - מתחם שדרת עצי הפיקוסים (תא שטח 864):

1. פיתוח נופי יעשה בהתאם לאופי הפיתוח הנופי הקיים ובהתאם למסורת ואופי הפיתוח והגינון בישוב. יש לשמר אופי שבילי הולכי רגל, שדרות העצים והצמחייה.
2. לא תותר הרחבת רצועת מיסעת הדרך הסלולה מעבר לקיים בפועל אלא בכפוף למסקנות תיק התיעוד לאחר שייבחן בידי ועדת השימור של הרשות המקומית.
3. לא תותר כריתת עצים ותיקים. עצי השדרה ישמרו ככלל הניתן. עקירת עץ עקב מחלה/שבירה/תאונה/סיכון בטיחותי תחייב שתילה מחדש של עץ במקומו בהתאם לחוות דעת אגרונום ו/או יועץ נוף.
4. יש לצמצם את הפגיעה לצורך מעבר תשתיות במתחמים אלו ולרכז תשתיות בתחום מדרכות וכבישים. כל פגיעה בפני השטח כגון חפירה או עירום אדמה, תחייב שיקומו והחזרתו למצבו המקורי.

הוראות בדבר מבנה לשימור:

1. לא תותר הריסה של מבנה המסומן לשימור בתכנית מוצעת ואשר נכלל ברשימת האתרים לשימור בנספח השימור או חלקים ממנו למעט תוספות שיזוהו כתוספות מאוחרות שאינן אותנטיות בתיק התיעוד.
 2. תנאי להיתר בנייה ולכל התערבות במבנה לרבות עבודות שיפוץ ותחזוקה ו/או תוספת בנייה, למעט עבודות המוגדרות כהיתר לעבודה מצומצמת ו/או סילוק מפגעים אסתטיים, יהיה עריכת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל תכנון.
 3. תיק התיעוד ישמש ככלי לבחינת הבקשה להיתר הבנייה בידי הוועדה לשימור אתרים של הרשות המקומית.
 4. הבקשה להיתר תכלול העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צדיו וכן תציג את השתלבות התוספת/השינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, מערך השבילים והנגישות למבנים, חנייה ומתקני תשתית.
 5. הוראות פרטניות למבנים לשימור להלן:
- א. בית הילדים - מבנה המסומן 2 בתשריט התכנית

6.17

שימור

ב. בית חברת הילדים (קרקאור) - מבנה המסומן 4 בתשריט התכנית במבנים אלו תישמר מעטפת המבנה. יותרו עבודות שיחזור חזיתות המבנה לתצורתם המקורית. יותרו עבודות שיפוץ ותחזוקה אשר אינן משנות אופיו או מראהו החיצוני. כל שינוי במבנה ובכלל זאת הרחבתו, מלבד שינוי בחלוקה הפנימית, יעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד לאחר שייבחן בידי ועדת השימור.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התכנית והוועדה המקומית לתכנון ובניה	

7.2 מימוש התכנית

זמין משוער לביצוע התכנית זו הינו 15 שנה מיום אישורה.



מתחמי תכנון - נספח א' - טבלת התפלגות זכויות בניה במגרשי מגורים עתידיים עפ"י מתחמים

הערות	סה"כ יח"ד קטנות	סה"כ יח"ד רגילות (2)	קיבולת מגורים סה"כ יח"ד למתחם		שטח יח"ד (מ"ר)			מס' מגרש (ארעי) (2)	מספר תא שטח	שטח מתחם (מ"ר)	מס' מתחם
			מגרש לא מבונה	מגרש מבונה	סה"כ	שרות	עיקרי				
יח"ד רגילה	-	5	0	4	1,000 (200+800)	50	200	138	144	2,105	11
יח"ד רגילה						50	200	139			
יח"ד רגילה						50	200	140			
יח"ד רגילה						50	200	141			
יח"ד רגילה						0	1	190			
יח"ד רגילה	-	1	0	1	250	50	200	134	146	418	11a
יח"ד רגילה	-	13	4	9	2,440 (290+2,150)	20	175	129	147	8,385	12
יח"ד רגילה						20	175	130			
יח"ד רגילה						20	185	131			
יח"ד רגילה						20	160	132			
יח"ד רגילה						20	160	133			
יח"ד רגילה						20	175	155			
יח"ד רגילה						20	160	157			
יח"ד רגילה						20	160	158			
יח"ד רגילה						50	160	159			
יח"ד רגילה						20	160	160			
יח"ד רגילה						20	160	161			
יח"ד רגילה						20	160	162			
יח"ד רגילה						20	160	163			
יח"ד רגילה	-	12	7	5	970 (130+840)	50	200	146	148	5,137	13
יח"ד רגילה						20	160	147			
יח"ד רגילה						20	160	164			
יח"ד רגילה						20	160	165			
יח"ד רגילה						20	160	166			
יח"ד רגילה					800 (120+680)	50	200	148	149		
יח"ד רגילה						30	160	149			
יח"ד רגילה						20	160	167			
יח"ד רגילה						20	160	168			
יח"ד רגילה						50	200	150			
יח"ד רגילה	500 (100+400)	50	200	151	150						
יח"ד רגילה		50	200	151							
יח"ד רגילה	-	-	-	-	190	30	160	156	151	-	-
	-	31	11	20	6,340	950	5,390	31 מגרשים			
יח"ד קטנות - אינן לשיוך	12	-	-	12 (קיים)	660 (3)	60	600	ללא	141	820	21
יח"ד קטנות - אינן לשיוך	16	-	-	16 (קיים)	880 (3)	80	800	ללא	142	2,327	22
חדרים לקשישים דיור מוגן/סיעודי	20	-	-	20 (קיים)	1,100 (3)	100	1,000	ללא	143	2,083	23
	48	-	-	48	2,640	240	2,400	-			

הערות: (1) ניתן לנייד מגרשים ליחידות דיור ממתחם למתחם עד 20% ממספר יח"ד בתנאי שלא יחרוג ממספר היח' המותר בתכנית. (2) מספור מגרשים ארעי הינו בהתאם למסומן בתכנית הבנייה לתכנית זו (3) שטח בניה מרבי ליח"ד קטנה - 55 מ"ר (50 מ"ר שטח עיקרי + 5 מ"ר שטח שרות) (4) צפיפות המגורים ע"פ נספח 1 - ישובים פריפריאליים (תמ"מ 9/2). צפיפות נטו, במגרשי המגורים לשיוך, לא תפחת מ-2 יח"ד לדונם. (5) באזור מגורים א' זמני - מתחם 23 ישמש למגורי אוכלוסיה קשישה מתחלפת (דיור מוגן/סיעודי)