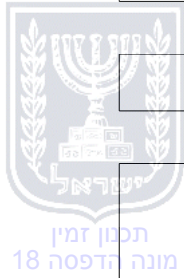


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 202-0873810**

**חוות עדן ג/25795**



**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות**

**סוג תכנית 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

הסדרת חוה חקלאית קיימת בשני תאי שטח ביעוד מבני משק שאחד מהם המסומן בהוראות מיוחדות ישמש חווה חקלאית לימודית ומנהלה. בנוסף, להסדיר את חוות החוקר בה קיים בית החוקר - מבנה לשימור. רקע ע"י פירחית ריבלין מנהלת:

לפני 8 שנים ב- 1/9/2011 פתחנו לראשונה את החווה חינוכית. בתחילה הגיעו לחווה כ-300 תלמידים בכל שבוע. תכנית הלימודים נפרשה על שבוע שלם. כיום, לאחר שבע שנות פעילות, לחווה החינוכית מגיעים בכל שבוע כ-700 תלמידים באופן קבוע על פי מערכת שעות קבועה ומסודרת. בנוסף לתלמידי המגיעים אלינו מ-9 בתי ספר של המועצה, מגיעים לחווה עוד כ-300 ילדי גן בפעילות של אחת לשבועיים.

צוות החווה מונה 12 מורים [כולל גננות] כולם בחצאי משרה. לצוות החווה יש להוסיף את איש האחזקה [חצי משרה] ומזכירה [חמישית משרה].

התלמידים והגנים מגיעים לחווה בעזרת האוטובוסים של המועצה. בעזרת סידורי הסעות מתוכנן ומוקד, האוטובוסים מביאים את התלמידים, מורידים אותם בחווה וממשיכים בסידור העבודה שלהם. כל קבוצת תלמידים מגיעה בשעה אחרת וזאת מכיוון שמערכת השעות הבית ספרית שונה מבית ספר לבית ספר במכוון כדי ליצור הדרגתיות בהסעות.

לחווה יש סמל מוסד [443226] והיא עובדת במתכונת של בית ספר יסודי. כמו כל בתי הספר שבמועצה שלנו, כך גם החווה פתוחה רק חמישה ימים בשבוע. [יום שישי סגור] הפעילות הראשונה מתחילה ב 8:30 ומסתיימת לכל המאוחר ב 15:13.

בימי מזג אוויר קיצוני [חום גדול או גשם] לא מתקיימת פעילות בחווה, והמורים נוסעים לבתי הספר. לחווה יש מספר מוקדי פעילות: חלקת ירקות, בוסתן, מנהרות, חממה וסדנת נגרות. הלמידה נעשית בשטח הפתוח בתוך מה שאנו מכנים "מרחבי למידה" [לא כתות בנויות, לא לוח וגיר...] מתוך מחשבה ורעיון, שזו דרך נכונה וטובה לפתח את הסקרנות אצל התלמידים ולגרום להם להיות חשופים לגירויים ובעיקר להפגיש אותם עם למידה אחרת [מבית הספר שלהם...]. עד כה נראה שאנו מצליחים בכך. ניכר שהתלמידים אוהבים לבוא לחווה והמורים אוהבים את מקום עבודתם.

"ויקח ה' אלקים את האדם וינחהו בגן עדן לעבדה ולשמרה" [בראשית ב', טו] ולקביעת השימושים העתידיים, תשובת הוועדה המקומית:

מדובר בשטח חקלאי לכל דבר וענין וסביר להניח שבמשך השנים ישתמשו בשטח לגידולים שונים וטכניקות גידול כאלה ואחרים. היום יש בחלק מהשטח חממות אך זה יכול להשתנות. אינני רואה דרך להגדיר כיום איזה שימושים ירצו לנצל בעוד 20-10 שנה ואינני מבין גם למה אני נדרש לשאלה. זה שטח לחקלאות שבו מותר לעשות כל דבר שמותר בשטח חקלאי (ג/21904) בנוסף למגבלות מסוימות בגלל מבנים לשימור במקום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חוות עדן ג/25795
------------------------	-----------	------------------

מספר התכנית	202-0873810
-------------	-------------

שטח התכנית	70.744 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 עמק המעינות

קואורדינאטה X 246000

קואורדינאטה Y 708000

**1.5.2 תיאור מקום**

חוות עדן מערבית לקיבוץ עין הנציב

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

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות:

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
22869	מוסדר	חלק		5-6, 17, 24

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 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 1 / 35	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 1 / 35 ממשיכות לחול.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
משצ/ 54	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש"צ/ 54 בתחומה של תכנית זו	3892		20/06/1991



## 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				אבישי טאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אבישי טאוב		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		20	02/07/2020	מירב רוזן	09: 26 19/08/2020	נספח נוף סביבתי-הוראות	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	12/07/2021	אבישי טאוב	20: 41 12/07/2021	פרוגרמה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		9	02/07/2020	מירב רוזן	09: 28 19/08/2020	שמירה על עצים בוגרים-הנחיות	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		96	20/10/2020	בצלאל דוד רינות	09: 51 20/10/2020	תיק תיעוד	לא
תשתיות	מנחה		4	20/07/2020	יורם לבל	13: 00 18/08/2020	פרשה טכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	13/08/2020	אבישי טאוב	12: 07 13/08/2020	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	02/07/2020	מירב רוזן	09: 26 19/08/2020	נספח סביבתי נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	02/07/2020	מירב רוזן	09: 29 19/08/2020	שמירה על עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	16/09/2020	מיכאל שמיס	08: 55 21/10/2020	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	21/06/2020	יורם לבל	13: 01 18/08/2020	נספח ביו-גיליון 2/2	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	21/06/2020	יורם לבל	13: 01 18/08/2020	נספח מים-גיליון 1/2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/08/2020	אבישי טאוב	13: 31 11/08/2020	מצב מאושר	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב עמק במעיינות	בית שאן	(1)		04-6065807	04-8527817	handasa@bshean.org.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. עמק בית שאן 11710.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות 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	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmail.com
ארכיטקטורה ובינוי ערים	יועץ	בצלאל דוד רינות	21152	"בראשית" תכנון אדריכלי ואורבאני	עין הנצי"ב	עין הנצי"ב		04-6062725	04-6062917	bershit@hanaziv.org.il
M.SC	יועץ	יורם לבל	12100	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון בע"מ	רמת ישי	רמת ישי	792	04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il
אדריכלית נוף	יועץ	מירב רוזן	108556	מירב רוזן- אדריכלות נוף	כרמיאל עציוני	חטיבת	23	04-9580113	04-9580113	meravrozen @gmail.com
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	שמיס מיכאל הנדסה בע"מ	נוף הגליל	לולב	9	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הסדרת מבני המשק הקיימים בחוות עדן והסדרת חוות החוקר בסמוך לה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבני משק עם הוראות מיוחדות.

2. הסדרת דרך גישה לחוות עדן ולחוות החוקר

3. מתן לגיטימציה למבנים חקלאיים קיימים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מבני משק	302,301
קרקע חקלאית	663,662
דרך מאושרת	821
דרך מוצעת	832,831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	831
הנחיות מיוחדות	מבני משק	302,301
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	663,662

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	618	0.87
קרקע חקלאית	70,126	99.13
סה"כ	70,744	100

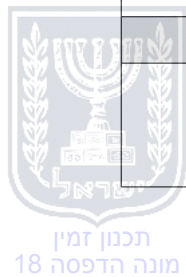
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	612.6	0.87
דרך מוצעת	12,213.91	17.26
מבני משק	43,624.12	61.66
קרקע חקלאית	14,294.18	20.21
סה"כ	70,744.81	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבני משק	
4.1.1 שימושים	<p>תא שטח 301 מבני משק לשרות החווה החקלאי והשימושים המבוקשים הם: חממות, מעבדות, סככות חקלאיות וסככות לכלים וציוד חקלאיים, מחסנים, מבני שרותים, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים, דרכים פנימיות וחניות, עבודות פיתוח ותחנת שאיבה לביוב.</p> <p>תא שטח 302 מבני משק המסומן בהוראות מיוחדות כולל מבני משרדים, מעבדות חדרי ישיבות, חדרי עבודה לחקר חקלאי, חדרי התכנסות מבני שירותים, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים, מבנים לגידול בעלי חיים ודגים, דרכים פנימיות וחניות, עבודות פיתוח ותחנת שאיבה לביוב. לא יותרו בתי אריזה, בתי קרור.</p>
4.1.2 הוראות	<p>א תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תאום עם משרד החקלאות</p>
4.2 קרקע חקלאית	
4.2.1 שימושים	<p>תא שטח 662 המסומן בהוראות מיוחדות משמש ל"חוות החוקר" ובו נמצא בית החוקר המיועד לשימור, יותרו בנוסף לבית החוקר מרכז מבקרים חקלאי, שרותים, סככות, מחסנים, מתקנים הנדסיים ותחנת שאיבה לביוב. בשטח החקלאי יותרו מתוך השימושים שבתכנית ג/21904 המותרים בשטח חקלאי:</p> <p>חממות, סככות חקלאיות, סככות צל, משרד לניהול המשק החקלאי, מחסנים לציוד חקלאי, שרותים, דרכים, חניה.</p> <p>לא יותר שימוש למבנים לגידול בעלי חיים, בתי אריזה, בתי קרור.</p> <p>תא שטח 663 המסומן בהוראות מיוחדות ישמש לדרך גישה חקלאית ל"חוות החוקר".</p>
4.2.2 הוראות	<p>א אדריכלות</p> <p>בתא שטח 662 - חוות החוקר - הבניה תותאם לאופי האדריכלי של בית החוקר כולל גמר חזיתות הדומה לחזית הבנויה באבן בזלת שבבית החוקר. המבנים יהיו נפרדים ולא בבניה מרוכזת וישמר מרווח מתאים סביב בית החוקר שהוגדר לשימור ויוצנעו בשטח ככל שניתן ובמרחק של כ-10 מטר מבית החוקר.</p> <p>ב תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תאום עם משרד החקלאות</p>
4.3 דרך מאושרת	
4.3.1 שימושים	<p>תשמש לדרך - חיבור לדרך המוצעת כדרך גישה לחוות עדן וחוות החוקר</p>
4.3.2 הוראות	<p>א דרכים</p> <p>לא תותר כל בניה בשטח דרך למעט עבודות תשתית וסלילה.</p>

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש לדרך גישה לחוות עדן מדרך סטוטורית מאושרת
4.4.2	הוראות
א	<b>זרכים</b> לא תותר כל בניה בשטח דרך למעט עבודות תשתית וסלילה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (מתא שטח) %	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מ"ר מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מזרחי	צפוני-ימני	צפוני-שמאלי	אחורי
מבני משק	מבני משק	301		33528	23%	7600	23	10	2	3	1	3	3
מבני משק	מבני משק	302		10095	19%	1900	19	8.5	2	3	0	3	3
קרקע חקלאית		662	בית החוקר	13634	6%	850	6	8.5	2	3	3	3	3

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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישוננו.

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

(1) 0 לקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים:</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע פתרון בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
6.3	חשמל
	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאיזור 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 התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>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</p>

6.3

## חשמל

המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

## ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5

## ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, פתרון ביוב באישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך. בתאי שטח 301,662,302 מותרת תחנת שאיבה לביוב. היתר הבניה יהיה באישור המשרד להגנת הסביבה.

שפכי החווה יופנו אל תחנת הסניקה בקיבוץ שלוחות ומשם אל מט"ש בית שאן הסמוך לקיבוץ עין הנציב.

6.6

## תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.7

## שימור

המבנה והמתחם בתא שטח 662 והמסומן בתשריט בסימון של שימור חל עליו הוראות לשימור כלהלן:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון, עבור כל עבודת בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית וועדת השימור של הרשות המקומית.
2. תכנית הבינוי והפיתוח תפרט מהם מאפייניו האדריכליים והנופיים של תא השטח ותציג את אופן מימוש כלל הזכויות בתא השטח באופן שיישמרו מאפייניו האדריכליים והנופיים, מיקום המבנים, חתכים אופייניים, אופי הפיתוח, עצים לשימור ורוי
3. יש לשמור על צורת העמדת המבנה במגרש, כפי שהוא עומד כיום.
4. מיקום המבנה לא ישתנה. וגובה המבנה יוגבל לקומה אחת.
5. המבנה לשימור מסומן בתשריט ולא יינתן היתר להריסת המבנה אלא באישור המועצה לשימור אתרים.
6. בטרם הגשת תכנית בינוי ופיתוח ניתן להוציא היתרים לחיזוק המבנה ושימורו שתאושר ע"י הוועדה המקומית וועדת השימור של הרשות המקומית.
7. במבנה שהוא בעל ערך הסטורי, כל בניה חדשה תשלב בתוכה מאמץ לשמר את המבנה בהתאם למאפיינים האדריכליים שלו.

6.8

## חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן



6.8

## חיזוק מבנים, תמא/ 38

ישראל 413.

6.9

## שמירה על עצים בוגרים

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

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.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך 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.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת אישור אכלוס למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת אישור אכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת



<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
<b>6.10</b>	<b>פסולת בניין</b>
	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.
<b>6.11</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	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.
<b>6.12</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
<b>6.13</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.14</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. הגשת תכנית בינוי במסגרת היתר הבניה הכוללת מפלסי פיתוח, גובה 0.00. תכנית המגרש תכלול גבהים, חומרי גמר, מיקום חניה, מיקום פילרים, מתקני אשפה ומתקני תשתית הכל ע"פ דרישות והוראות הוועדה המקומית. 2. מתן היתרי בניה בהתאם לתכנית זו יהיה בכפוף למילוי כל התנאים לשביעות רצון משרד הבריאות 3. חיבור המבנים למערכת אספקת מי השתיה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב 1992. 4. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור השפכים הסניטריים והתשטיפים למערכת ביוב מרכזית קיימת, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 5. כל בקשה להיתר בניה שתוגש מכוחה של תכנית זו, תכלול פתרון מלא לסילוק שפכי המבנה למערכת הביוב המרכזית, בהתאם לנספח ביוב שיאושר ע"י משרד הבריאות. 6. תנאי להיתר בניה במסגרת תכנית זו - אישור משרד החקלאות.
<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב אחד	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 15 שנים מיום אישורה.

