



תכנית מס' ג / 17788
מלאה - הרחבה
הוראות התכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 17788
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 17788
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 27/10/10 להפקיד את התכנית
יוסף בן
יו"ר הועדה המחוזית

2001	מרץ	-	לעיון והערות	-	מהדורה 1
2005	ספטמבר	-	ועדה מקומית	-	מהדורה 2
2007	ינואר	-	עדכון להפקדה	-	מהדורה 3
2008	פברואר	-	לאישור ולקחש"פ	-	מהדורה 4
2008	אוקטובר	-	לועדה מקומית יזרעאלים	-	מהדורה 5
2009	מרץ	-	לאישור ולקחש"פ	-	מהדורה 6
2010	יוני	-	הפקדה	-	מהדורה 7

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף בע"מ

יעד ד.ג. משגב . טל . 04-9902215
מיקוד : 20155 . פקס . 04-9909990
email : office @ yead-arc.co.il

מחוז הצפון

נפה : יזרעאל

מרחב תכנון מקומי : הגלבווע ויזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז הגלבווע

שם ישוב : מלאה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/17788 "מלאה - הרחבה" המהווה שינוי לתכניות "ישובי אומן - תענד" מספר ג/3933, "ניר יפה - שכונת בניס" - ג/11285 (מאושרות), "תכנית מתאר מקומית הגלבווע ג/1361 (מופקדת) ומתייחסת לתכניות ג/14970 - "גוש אומן" וג/במ/179 - "מרכז אומן" (מאושרות).

1.2 מקום התכנית: התכנית תחול על כל השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 222500 צפון: 719000		גושים
חלקי חלקות	חלקות	
106-107	--	20734
1-3, 6-7, 10-11, 15-19, 96	--	20782
7, 14	--	20783
3, 6, 10, 17	7, 11-13, 18	20784
69, 128	1-34, 36-39, 51-52, 55, 57, 60-61, 64-66, 73-79, 81, 84-86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 132	20785

סה"כ יח"ד	תוספת יח"ד מוצעות בהרחבה	מס' יח"ד קיימות (לפי תב"ע)	נחלות מאושרות	1.3 מספר יח"ד:
255	122	11 + 122	61	

1.4 שטח התכנית: 801.09 דונם (במדידה ממוחשבת) (שטח הישוב הקיים 642.42 ד'. שטח ההרחבה 158.67 ד'. גידול של 24.7%)

1.5 בעלי ענין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521

יזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521

מגיש התכנית :
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הגלבו" ת.ד. 90002, ד.נ. גלבו 18120
טל.: 6533227-04, פקס: 6533262-04

עורך התכנית :
אדרי' דפנה נבו, רשיון מס' 27022 מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 9902215-04, פקס: 9909990-04

1.6 יחס לתכניות אחרות: **תמ"א 35 :**
התכנית תואמת לתמ"א. מרקס כפרי לפי תשריט מרקמים. רגישות נופית סביבתית גבוהה לפי תשריט הנחיות סביבתיות.

תמ"א 34/ב/3 ותמ"א 4/ב/34 :
התכנית תואמת לתמ"א.

ת.מ.מ. 2 / 9 :
התכנית תואמת לת.מ.מ. 2 / 9. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי/קהילתי ושטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות ושטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.

תכנית אב:
התכנית תואמת לתכנית אב למועצה אזורית גלבו ולתכנית שלד לשובי תענך.

תכנית מפורטת מקומית:
התכנית מהווה שינוי לתכניות "ישובי אומן – תענך" מספר ג/ 3933, "ניר יפה – שכונת בניס" ג/ 11285 (מאושרות), "תכנית מתאר מקומית הגלבו ג/ 1361 (מופקדת) ומתייחסת לתכניות ג/ 14970 – "גוש אומן" וג/במ/ 179 – "מרכז אומן" (מאושרות).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התכנית:
א. תקנון בן 17 עמודים – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
ג. נספח תנועה בקני"מ 1:2500 – מסמך מנחה.
ד. נספח מים וביוב בקני"מ 1:2500 – מסמך מנחה.
ה. נספח ניקוז – מסמך מחייב.
ו. נספח פרוגרמתי.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	תאריך	תאריך	תאריך
10.2008	עדכון 4	03.2001	הכנה
3.2009	עדכון 5	09.2005	עדכון 1
30.6.10	עדכון 6	01.2007	עדכון 2
		02.2008	עדכון 3

1.9 הגדרות ומונחים:
משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט:	
פסים אלכסוניים ירוקים רחבים	1. אזור חקלאי
פסים אלכסוניים ירוקים מצולבים	2. אזור חקלאי במצב קיים
פסים אלכסוניים ירוקים צרים	3. אזור מבני משק וחקלאות
צהוב	4. אזור מגורים א' (בנחלה - אזור מגורים ומבני משק חקלאי)
צהוב תחום בירוק	5. אזור מגורים ב'
כתום	6. אזור מגורים א' 1
חום תחום בחום	7. אזור מבני צבור
ירוק	8. שטח צבורי פתוח
ירוק זית	9. שטח צבורי פתוח אקסטנסיבי
ירוק תחום בחום	10. אזור ספורט
סגול	11. מתקני ביוב
טורקיז	12. דרכי שדה ותעלות ניקוז
פסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסרוגין	13. דרכים משולבות
חום בהיר	14. דרך קיימת / מאושרת
אדום	15. דרך מוצעת / חדשה
מסומן בקו כחול עבה	16. גבול התכנית
מסומן בקו כחול מקוטע	17. גבול תכנית מאושרת
קו נקודה בכחול	18. תחום מרחב תכנון
קו רציף ומספר בצבע אדום	19. גבול גוש ומספרו
קו רציף ומספר בצבע ירוק	20. גבול חלקה ומספרה
קו רציף ומספר בתוך אליפסה בצבע שחור	21. גבול מגרש ומספרו
מצוין ברבע העליון של עיגול	22. מספר דרך
מצוין ברבע השמאלי/מימין לגבול הגדרת הדרך	23. קו בנין בדרך מקומית משמאל/מימין לגבול הגדרת הדרך
מצוין ברבע התחתון של עיגול	24. רוחב הדרך
מצוין ברבע העליון של עיגול	25. מסי' תעלה/מובל ניקוז
מצוין ברבע התחתון של עיגול	26. רוחב רצועת תעלת ניקוז
מסומן באות אנגלית	27. סוג שצ"פ

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
1.64	13.18	21.46	171.90	אזור חקלאי
45.62	365.43	45.82	367.12	אזור מבני משק וחקלאות
22.40	179.44	22.43	179.68	אזור מגורים א'
0.74	5.95	0.74	5.95	אזור מגורים ב'
7.66	61.36	0	0	אזור מגורים א'1
1.21	9.68	1.21	9.68	אזור מבני צבור
1.97	15.78	0.02	0.13	שטח צבורי פתוח
3.39	27.15	0	0	שטח צבורי פתוח אקסטנסיבי
0	0	0.04	0.34	שטח פרטי פתוח
1.34	10.71	1.34	10.71	אזור ספורט
0.27	2.16	0.27	2.16	מתקני ביוב
5.08	40.71	2.79	22.37	דרכי שדה ותעלות ניקוז
2.46	19.74	0	0	דרכים משולבות
3.88	31.05	3.88	31.05	דרך קיימת / מאושרת
2.34	18.75	0	0	דרך מוצעת / חדשה
100.00	801.09	100.00	801.09	סה"כ שטח התכנית.

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 להגדיל את הישוב ע"י תוספת של 122 יח"ד בשכונה קהילתית.
- 2.1.2 להתוות דרכים.
- 2.1.3 להבטיח תנאים סביבתיים נאותים.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- 2.2.1 התכנית משנה את תכנית ג/1361 – תכנית מתאר מקומית גלבוע (מופקדת מ-22.1.87).
- 2.2.2 קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה: שטח מבנים, גובהם, מרווחי בניה, צפיפות, איכות הבניה, תשתיות וכיו"ב.
- 2.2.4 קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת תנאים לבצוע התכנית.
- 2.2.6 מתן הנחיות לטיפול השטחים הפתוחים.
- 2.2.7 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.8 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"א	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
4 יח"א לנחלה ולא יותר מ-100 יח"א לישוב	קיים: 133	26,600	מגורים
	תוספת: 122	24,544	
	סה"כ: 255 יח"ד	51,144 מ"ר	
		קיים: 7,744 מ"ר	מבני צבור
		קיים: 4,284 מ"ר	ספורט

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור מגורים א':

עפ"י תוכניות ג/3933 וג/14970.

3.1.2 אזור מגורים ב':

עפ"י תוכניות ג/3933 וג/14970.

3.1.3 אזור מגורים א'1:

א. מגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר המיועדים לבנית יחידת דיור אחת.

ב. תכליות ושימושים:

1) מגורים:

תותר בנית מבנים בני 2 קומות + עלית גג. לא תותר בנית מרתפים וקומות עמודים מפולשות.

2) תעסוקה:

ניתן לכלול ביחידת הדיור משרד לבעלי מקצוע חופשי או אחר הנמצא בדירה שבה גר האדם העוסק באותו מקצוע או אותה אומנות, בתנאי שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ובתנאי שלא ייקבע ע"י רשויות המדינה המוסמכות והועד המקומי שהם מהווים מטרד סביבתי.
כל בקשה להיתר בניה הכוללת שימוש לתעסוקה כנ"ל, תכלול הסבר מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי.

3) מבני עזר: יותרו כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד במגבלות קווי הבנין ובמרחק מינימלי של 5 מ' ממבנים סמוכים. שטח מקסימלי למבני עזר 20 מ"ר.

4) חניה: ניתן לבנות את מבנה החניה באחת משתי האפשרויות הבאות:

(1) כחלק ממבנה המגורים ובמגבלות קווי הבניה.

(2) מבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים לפחות) מבניה קלה. קו בניה קדמי 1 מ' וצידי 0 בהסכמת השכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה יופנה למגרש המבקש.

3.1.4 אזור מבני צבור:

עפ"י תוכניות ג/3933 וג/14970.

3.1.5 אזור ספורט:

עפ"י תוכניות ג/3933 וג/14970.

- 3.1.6 שטח צבורי פתוח:**
- א. גנים, נטיעות ופארקים.
 - ב. מתקני גן וספורט, מגרשי משחקים, פינות ישיבה ופרגולות.
 - ג. שטחים מרוצפים וככרות, דרכים להולכי רגל, מסלולים לאופניים ודרכי גישה לצורך תחזוקה, בטחון ונגישות לשטחים חקלאיים.
 - ד. מקלטים צבוריים.
 - ה. תחנות טרנספורמציה, מערכות תשתית על ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית, כלים לאצירת אשפה. מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
- 3.1.7 שטח צבורי פתוח אקסטנסיבי:**
- א. שיקום ופיתוח נופי, גנים ונטיעות בתחזוקה מינימלית.
 - ב. דרכים להולכי רגל, מסלולים לאופניים ודרכי גישה לצורך תחזוקה, בטחון ונגישות לשטחים חקלאיים.
 - ג. תחנות טרנספורמציה, מערכות תשתית על ותת קרקעיות כלים לאצירת אשפה ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית. מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
- 3.1.8 דרכים ודרכים משולבות:**
- א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, מדרכות, חניה, מסלולי אופניים, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.
 - ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, מבנה לשומר ומחסום, רחבות למתקני אשפה ולבצע נטיעות.
- 3.1.9 דרכי שדה ותעלות ניקוז:**
- א. תעלות ניקוז.
 - ב. סוללות עפר להגנה מפני הצפות.
 - ג. דרכי גישה לתחזוקת התעלות ולגישה לשטחים החקלאיים.
- 3.1.10 מתקני ביוב:**
- א. מבנה שאיבה לשפכים.
 - ב. מבנה לחשמל ופיקוד.
 - ג. גדר רשת פלדה לתיחום המתקן.
 - ד. דרך גישה למתקן ברוחב 5 מ'.
- 3.1.11 אזור מבני משק וחקלאות:**
עפ"י תכניות ג/3933 וג/14970.
- 3.1.12 אזור חקלאי:**
עפ"י תכניות ג/3933 וג/14970.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימוש עיקרי)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					מס' יחיד סח"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי ***		
		צדדי *	אחורי	קדמי	מפלס הכניסה	מפלס מתחת הכניסה **	שטחים עיקריים	שטחי שהות	לכסוי חרקע (תכסית)				סה"כ	
אזור מגורים א'		לפי תכנית ג/14970												
אזור מגורים ב'		לפי תכנית ג/14970												
אזור מגורים 1'	500	3	3	לפי תשריט 5 או מ'	50%	40%	10%	40%	50%	2	קומות + עלית גג	7.5 מ' לגג שטוח. משופע 9 מ' לגג	1	2
		0	לחניה	1							לחניה: קומה אחת	3 מ'		
אזור מבני צבור		לפי תכנית ג/14970												
אזור ספורט		לפי תכנית ג/14970												
מתקני ביוב	400	0	0	0	400 מ"ר	100%	400 מ"ר	1	10					
מבני משק וחלאות		לפי תכנית ג/14970												
שצ"פ		5	5	לפי תשריט 5 או מ'			אין בניה למעט פיתוח שטח ומתקנים הנדסיים בשטח בניה מירבי של 50 מ"ר לכל שטח השצ"פ בתכנית.	1	5					

- * לסככת חניה קו בניה צדדי 0 בהסכמת השכן וניקוז לכיוון מגרש המבקש.
 - ** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 - *** הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני חרקע טבעית או חפורה.
- גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון יציאה מחדר מדרגות, מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובה המירבי של המבנה.
מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

3.3 הוראות נוספות:

1. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני:

- א. עיצוב הגגות יתוכנן בחמרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב. התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ג. לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ד. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ה. שלטי זיהוי ופרסומת לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שיכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית ובהתיעצות עם הועד המקומי.
- ו. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ז. בכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפח ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.
- ח. הצבת צלחות לקליטת שידורי לוין תותר בצידו האחורי של המגרש.

2. הנחיות נופיות

א. התפיסה התכנונית:

- מערכת השצ"פים כולה תעוצב תוך התאמה למבנה השטח, דרכי ניקוז, נוף מקומי ואופייני.
- סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקייה נמוכות. כמו כן יתנו מענה לצורך ביצירת נפח נופי משמעותי במרחב המישורי.

ב. פרוט סוגי השצ"פים

- גנים ציבוריים:
גן שכונתי. (מסומן בתשריט באות C).
- מעברים:
מיועדים להולכי רגל ואופניים, לקישור בין רחובות, חלקי ישוב ואזורי ציבור, ולמעבר תשתיות.
יש לשלב רחבות פינות ישיבה ונטיעות להצללת השבילים. רוחב מעברים 5-8 מ'.

ג. הנחיות לפיתוח שצ"פים:

- העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250, 1:100) כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן ופרטים מיוחדים של הגן כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומר גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- תצורף תכנית גינון והשקיה.
- יבוצע שיקום מלא של האיזורים בהם נעשו עבודות עפר.

ד. פיתוח נופי של כבישים ודרכים:

- רחוב מאסף – רחובות ראשיים בישובים יעוצבו עם מדרכות, מסלול מוגדר לאופניים, מפרצי חניה עם ערוגות גינון לסירוגין, נטיעת עצי רחוב גבוהים או בינוניים משני צידי הרחוב. במקומות שמתאפשר ו/או באזור מבני ציבור, שצ"פים וכו' תהיה הפסקה בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב. יתוכננו מרווחי נטיעה של 7-10 מ' בין עצי הרחוב.
- רחוב מקומי – יעוצב עם מדרכה, מפרצי חנייה וערוגות גינון לסירוגין בצד אחד. יינטעו עצי רחוב בינוניים לאורך הרחוב משני הצדדים במרווחי נטיעה של 7-10 מ'.
- רחוב משולב – מסתעף מרחוב מקומי והוא רחוב ללא מוצא. ברחוב ישולבו מקומות ישיבה מוצלים, עצים בגודל קטן ובינוני, גינון, תאורת רחוב נמוכה ואחידה, חניות, חניות אופניים ונתיב נסיעה מוגדר ומתפתל.
- לכל רחוב יתוכנן סוג עץ אחד או מספר סוגים בעלי מאפיינים דומים.
- כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה עפ"י החתכים וההנחיות. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
- כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת וללא קשר לשלבי ביצוע.
- תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
- ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי או חומרי בניה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

ה. הנחיות לפיתוח מגרשים:

- תכניות פיתוח:
יוגשו תכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתייחסות לפתרון בעית השיפועים בניקוז, תמיכה ע"י קירות תומכים ו/או מסלעות.
- תכנית פיתוח למגרש תכלול: (בק"מ 1:250, 1:100) כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים.

3. הנחיות סביבתיות:

א. בשטח כל התכנית, כל עסק שהפעלתו, לדעת הועדה המקומית, עשויה לגרום למטרדים סביבתיים כגון – מטרדי רעש וריח, הצטברות פסולת, שריפות ועומס תחבורה וחניה באזורי ציבור ומגורים סמוכים, יידרש להגיש נספח ובו פתרונות מוצעים למטרדים וחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית או המשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית.

ב. לא תותר הקמת עסקים העשויים, לדעת הועדה המקומית, לגרום לזיהומים סביבתיים של האויר, קרקע או מים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום) וייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים).

4. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. תוכן מדידה ע"י מודד מוסמך ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית.
- ב. תשריט מפורט לפיתוח המגרש יוגש יחד עם בקשה להיתר בניה, ויכלול מיקום המבנים והמתקנים ומפלס המגרשים והמבנים, פתרונות נגישות, חניה, ניקוז, ביוב, פינוי אשפה, פיתוח השטח פירוט חומרי גמר, עיצוב גדרות, גינון נטיעות וכו'. התכנית תהיה מבוססת על מפת המדידה הנ"ל.
- ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

5. תשתיות:

א. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

1. נספח הניקוז קובע הנחיות תכנון למניעת הצפות ולניקוז תקין, ע"י קביעת רומים דרושים לרכיבי הפיתוח השונים, והקצאת רצועות לביצוע או שיפור מובלי הניקוז הדרושים ולאחזקתם.
2. ההנחיות לתכנון מבחינת הניקוז מפורטות בנספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. תסקיר הניקוז על מרכיביו השונים יהיה נספח מנחה להכנת תכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. עדכון ההנחיות לפי הצורך ייעשה ע"י רשות ניקוז קישון והאגף לשימור קרקע ולניקוז.
3. **תעלות ראשיות בתחום התכנית**
לתעלות הראשיות מוקצות בתשריטים רצועות שיאפשרו ביצוע ותחזוקה של תעלות עפר. רצועות אלו הן תנאי הכרחי להבטחת ניקוז תקין ביישובים והרחבותיהם.

4. תמצית הנחיות התכנון

- 4.1 **רומי תכנון**
רומי התכנון לפיתוח נקבעים לפי שני הפרמטרים דלהלן, בהתאם להוראות ולנתונים בתסקיר:
 - רום פני מים צפוי בהסתברות 2% בעורך הניקוז הראשי הרלבנטי.
 - מוצא הניקוז הקרוב.רומים מינימליים לרצפות המבנים למתחמים המתוכננים מסומנים ע"ג התשריט.

- 4.2. מערכות ניקוז פנימיות
עדיפות למערכות ניקוז פנימיות סגורות, משיקולי תחזוקה. מערכות תיעול סגורות יתוכננו להסתברות 10% ללא הערמות, לפי עוצמות הגשם המופיעות בתסקיר. מערכות ניקוז פנימיות פתוחות ומעבירי המים בהן יתוכננו לפי הסתברות 5%.
כל תכנית למערכת ניקוז פנימית חדשה או שיפור ושיקום של מערכת קיימת חייבת לכלול בדיקה של מוצא הניקוז של המערכת הפנימית והצעת שיפורים במידת הצורך.
5. שימור נגר
הקרקעות בכל מרחב התכנון כבדות, תופחות ועם חלחול איטי, ואין אקויפר מנוצל בעומק. משום כך אין מקום לפעולות השהיה בקרבת הבתים. ניתן לתכנן השהיית נגר בשצ"פים עם תכנון לייבוש מהיר, כי איגום מתמשך עלול ליצור בעיות בטיחות ותברואה.
6. תקינות מערכות הניקוז ואחזקתן
- 6.1. האחריות לאחזקת התעלות והנחלים האזוריים כמוגדר במפות תסקיר הניקוז היא של רשות הניקוז. האחריות לאחזקת הניקוז הפנימי בישובים עד מוצא לתעלה אזורית היא של המוצעה האזורית או מי שהוסמך על ידה בהתקשרות חוזית.
- 6.2. כל תכנית בכל רמה חייבת לכלול רכיבים שיאפשרו אחזקת מערכת הניקוז, ובעיקר דרכי תחזוקה. בשטחים הבנויים עדיפות למערכות ניקוז סגורות.
- 6.3. תיאסר פגיעה בכל רמות הניקוז, בגלל השלכת פסולת, תפיסת דרכי התחזוקה או חלקים מהתעלות, חציה לא מבוקרת של צנרת, חסימת תעלות ע"י מעבירים פירטיים וכד'.
7. הקלות להנחיות
בסמכות רשות הניקוז לאשר הקלות ברומי הפיתוח המופיעים בתסקיר, וכן בגבולות המסומנים בתשריטים, בתוואים מדוייקים של תעלות הניקוז ורוחב הרצועות שלהן המסומנות בתשריטים וכן בהנחיות אחרות, בהתאם לשיקולים מקצועיים, וכן ובעקבות שינויים הנובעים מעבודות ניקוז שיבוצו המשפרות את המצב לעומת המצב הקיים בעת הכנת התסקיר. הקלות אלו יסוכמו עם רשות הניקוז לפני הגשת התכניות המפורטות לאישור.
- ג. 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 ובהתאם ליכולת קליטת השפכים של פתרון הקצה לביוב.

א. חשמל ותקשורת:

1) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א) לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|--|---------------------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | - 3.0 מ'. |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | - 2.0 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | - 5.0 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | - 20.0 מ'. מציר הקו |
| בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | - 35.0 מ'. מציר הקו |
| מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת | - 1.0 מ' |
| מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד | - 3.0 מ' |

ב) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד) שינויים במערכת החשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

2) קוי חשמל:

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים או עיליים, בתאום עם מהנדס הרשות ובאישורו.

3) תחנות טרנספורמציה:

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות. התחנות הפנימיות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטחים צבוריים פתוחים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש – עבור תחנות טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בגשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

4) תאורת רחובות:

מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים או עיליים, בתאום עם מהנדס הרשות ובאישורו.

ד. תקשורת:

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים או עיליים, בתאום עם מהנדס הרשות ובאישורו.

ה. אשפה:

- 1) יובטחו דרכי טפול בפסולת – אצירה, טפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- 2) יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה), כמו כן נדרשת גישה נוחה למשאית פינוי.
- 3) 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.
- 4) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

4. הוראות כלליות

א. חלוקה:

- 1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 2) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ב. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

ג. רישום:

תוך 6 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

ב. תנאים לביצוע התכנית:

- 1) תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 2) אישור תכנית ביוב והתאמת פתרון הקצה לקליטת השפכים המתוכננים על פי תכנית זו.

ד. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ה. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

ג. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

ד. סידורים לנכים:

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

ה. חניה:

- 1) החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 2) לא תותר חנית רכב כבד בתחום אזור המגורים. לצורך כך יוקצה מקום חניה מיוחד לרכב כבד מחוץ לאזור המגורים באתר מוסכם ומאושר ע"י הועדה המקומית.

ו. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

ז. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע:

ניתן לחלק את הביצוע לשלבים. מימוש כל שלב יהיה מותנה בביצוע מערכות התשתית הנדרשות לאותו שלב.

4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות ערכונית להכנתו. בהנאי שזו תהיה נתיאמת עמי
רשימת התכנון המיטכנית.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנון. כל זכות
הולדה השטח נחתם לפני הסכם ההגנה. ענינו ואין חתימתנו זו באה
: בניהים המבניתנו בעד זכות השטח הודון לפני כל הטות מיטכנית.
לפי כל חוזה ועמ"י כל דין.
לנינו הסר סמל ניוצהו בה כן אם ניענה או ייעשה על ייזמי הסכם
בין השטח הנכסול בהכנית. אין פחתותנו על התכנית הנרה או
הודאה בקיום הסכם האמור (לא ניוצהו על זכותנו לכסול בנהו
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשהן בשטח) /לאו על
כל זכות אחרת השונדת לנו ניהח הסכם כאמור ועמ"י כל דין שכן
החתימתנו ניתנת אך ורק ננקודת נבט תכנונית.

בעל הקרקע

מינהל ניהול קניין ישראל
נחזור:

תאריך

יזם ומגיש התכנית

יעד אההיכלים
ומתכנני ערים ונוף

עורך התכנית