

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

21-01-2010

נתקבל
נצרת עילית



מיוהל | סקרטי | ישראל



משרד הפנים מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - החלטות עכנון והבניה תשס"ה 1965

הפקדת תכנית מס' 1394/18

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25/01/2010 להפקיד את התכנית

מחוז הצפון - מרחב תכנון מקומי הגלבוע

יוסף כרון
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מתאר מקומית מפורטת להרחבת מושב דבורה

הוראות התכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1394/18

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס. ג/3846

מסמך

כמות יח"ד - 120



דצמבר 2009 - מהדורה מס' 12 (1457-1468)

Amos Brandeis

Architecture, Urban & Regional Planning LTD
36 Eshkol St., Hod Ha-Sharon, Israel 45343
Tel. 972-9-7446015/6 Mobile 972-54-648956
Fax.972-9-7446017

עמוס ברנדייס

אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ
רח' אשכול 36, הוד השרון 45343
טל. 09-7446015/6 נייד 054-648956
פקס. 09-7446017

E-Mail: amos-br@inter.net.il

צוות התכנון

חברה מנהלת	- מר שי לוי י.ת.ב בע"מ
אדריכלות ותכנון כולל	- אדר' עמוס ברנדייס, גב' טלילה אוזן, אדר' עידו צוק, אדר' מיכל בן-שושן, מתכנתת מארה פיינגולד עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ
תנועה וכבישים	- מר שמעון פרהנג' ואינג' אלי ג'יאן לנדיוז בע"מ
מים, ביוב וניקוז	- אינג' אריה פולינסקי ואינג' צפריר סופר פלגי מים בע"מ
חשמל ותקשורת	- אינג' דן שרון ואינג' גרי אנתין דן שרון - מהנדס חשמל בע"מ
נוף	- אדר' נתן קמינר ואדר' קרן אורקין יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
סביבה	- גב' דרומית שקד יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מיחשוב	- גב' יעל גרינברגר יהב שירותי מיחשוב בע"מ

תוכן עניינים

3	מבוא ותקציר
4	1. זיהוי וסיווג התכנית
4	1.1 שם התכנית
4	1.2 מקום התכנית
4	1.3 שטח התכנית
4	1.4 בעלי עניין
5	1.5 יחס לתכניות אחרות
5	1.6 מסמכי התכנית
5	1.7 תאריך הכנת התכנית
6	1.8 הגדרות ומונחים
6	1.9 באור סימני התשריט
7	1.10 טבלת שטחים
7	2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית
7	2.1 מטרות התכנית
7	2.2 עיקרי הוראות התכנית
8	2.3 נתונים כמותיים עיקריים
8	3. הוראות התכנית
8	3.1 רשימת תכליות ושימושים
8	3.1.1 מגורים
8	3.1.2 שטח למוסדות ציבור ושצ"פים
9	3.1.3 שטח ציבורי פתוח
10	3.1.4 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
10	3.1.5 דרך מוצעת
11	3.1.6 דרך משולבת
11	3.1.7 שטח חקלאי
11	3.1.8 רצועת ניקוז (תעלה ודרכי שירות)
12	3.1.9 קו חשמל קיים להעתקה
12	3.1.10 קו חשמל - תוואי מוצע
12	3.1.11 מתקן הנדסי
13	3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה
14	3.3 הוראות נוספות
14	3.3.1 הנחיות עיצוב ארכיטקטוני
14	3.3.2 הנחיות איכות הסביבה ותשתיות
16	3.3.3 הנחיות ניקוז
17	3.3.4 הנחיות כלליות
18	4. יישום התכנית
19	5. חתימות

מבוא ותקציר

מושב דבורה נמצא דרומית לעיר עפולה, בגוש יישובי חבר המשתייך לחבל התענך שבמועצה אזורית גלבוע. המושב הוקם בשנות החמישים במסגרת המפעל ההתיישבותי ליישוב עמק יזרעאל. תכנון המושב נעשה במסגרת התפיסה הארגונית - מרחבית - הירארכית שבמסגרתה הוקמו שלושה כפרים גרעיניים בחבל התענך שכל אחד מהם מורכב משלושה מושבים. בבסיס התפיסה לכל כפר תוכנן מרכז משותף שיספק את מדבית הפונקציות הקהילתיות. המטרה הייתה ליצור קהילה אחת הנהנית משירותים משותפים. במשך הזמן התפיסה הרעיונית ננטשה לטובת עצמאותם של המושבים.

בעקבות המשבר בחקלאות, בשנות ה-80, המושב נקלע לקשיים כלכליים, חברתיים ופיסיים. כיום המושב מתאפיין בעזיבה של צעירים, כשאחת הסיבות המרכזיות לכך היא מחסור בפתרונות דיור. במושב קיימים כיום כ- 70 יח"ד בהם גרים כ- 280 תושבים. סה"כ במושב 60 נחלות. בשכונת הרחבה יתווספו ליישוב עוד 120 יח"ד, תוספת משמעותית של תושבים אשר יהוו מנוף לפיתוח המושב מבחינה חברתית, כלכלית ופיזית. תוספת זו תפותח קרוב לודאי בשלבים.

במקביל להכנת תכנית זו גובשה תכנית שלד לחבל התענך שמטרתה העיקרית הנה חיזוק יישובי החבל מבחינה דמוגרפית ותדמיתית והעלאת כוח משיכתם לדור הבנים ולאוכלוסייה חדשה. תכנית זו נותנת מסגרת רעיונית ראשונית לפיתוח העתידי של היישובים, ומהווה גם קו מנחה להכנת תכניות מתאריות מפורטות לכל אחד מהגושים (גוש יעל, חבר ואומן). תכנית זו חשובה בעיקר בגוש חבר בו למושבים אין תכנית סטאטוטורית תקפה. באמצעות תכנית זו ניתן יהיה להסדיר את השימושים הקיימים והעתידיים ולגבש אופי ייחודי לכל מושב ומושב.

מועצה אזורית גלבוע ומינהל מקרקעי ישראל, בשיתוף עם גופים נוספים, התחילו במהלך תכנוני רחב היקף שמטרתו שינוי אמיתי ופיתוח טוב ונכון של חבל התענך. זאת בין היתר בהתאם לתכנית המתאר החדשה למועצה האזורית הנמצאת בשלבי אישור. התכנית למושב זה, הינה חלק חשוב ממערך התכניות שיצעידו את המושב, הגוש, החבל והמועצה קדימה. התכנית מגובשת בשיתוף פעולה עם נציגי התושבים.

מחוז צפון

נפה: יזרעאל

מרחב תכנון מקומי: הגלבוע

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית הגלבוע

שם הישוב: מושב דבורה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס. ג/13846: הרחבת מושב דבורה.

1.2 מקום התכנית

התכנית הינה להרחבת מושב דבורה במועצה אזורית הגלבוע.

גבולות התכנית בהתאם לקו הכחול המסומן בתשריט התכנית.

נ.צ. מרכזי: 717500-224550

חלקות		מס. גוש
בשלמות	חלק	
-	1-3,27,31,34,38,71,72 77-79	20766
-	1,21,34,35	20767

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית 216.703 דונם (על פי מדידה ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע: מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל

קריית הממשלה ת.ד. 580, נצרת עילית 17105. טל. 04-6468695.

יזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל

קריית הממשלה ת.ד. 580, נצרת עילית 17105. טל. 04-6468695.

מועצה אזורית הגלבוע

בניין המועצה האזורית גלבוע, ת.ד. 90002, ד. נ. גלבוע 18120. טל. 04-6531315

מושב דבורה

ד.נ. הגלבוע 19206, טל. 04-6499022

מגישת התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הגלבוע.

בניין המועצה האזורית גלבוע, ת.ד. 90002, ד. נ. גלבוע 18120. טל. 04-6531315.

עורך התכנית: עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

רח' אשכול 36, הוד השרון 45343. טל' 09-7446015 פקס. 09-7446017.

1.5 יחס לתכניות אחרות

תמ"א 35:	התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט המרקמים: מרקם כפרי. התכנית בשטח "רגישות נופית סביבתית גבוהה".
תמ"מ 9/2	התכנית תואמת לתמ"מ 9/2. יעוד לפי תשריט יעודי קרקע: שטח ישוב כפרי / חקלאי.
תכנית אב:	התכנית תואמת לתכנית אב למועצה אזורית גלבע ולתכנית השלד לחבל התענך.
תכנית מתאר ג/14304	התכנית כפופה לתכנית ג/14304 לכשתאושר.
	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית הכוללות 16 עמודים. עמודים 19-4 בחוברת זו - מסמך מחייב.
 - ב. תשריט התכנית - גיליון אחד בקנה מידה 1:1,250 הכולל תשריט מצב קיים ותשריט מצב מוצע - מסמך מחייב.
 - ג. תשריט חלוקה לשלבי ביצוע (נמצא על גבי תשריט התכנית) (קנה מידה 1:2,500) - מסמך מנחה.
 - ד. נספח תנועה וכבישים (קנה מידה 1:1,250) - מסמך מנחה.
 - ה. נספח ביוב (קנה מידה 1:1,250) - מסמך מנחה.
 - ו. נספח ניקוז (מוצאי ניקוז למתחמי המתכננים) בקנ"מ 1:5,000 + חוברת תסקיר ניקוז - מסמכים מנחים.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.7 תאריך הכנת התכנית

- הכנה - אוקטובר 2002 (מהדורה מס. 1)
- עדכון 1 נובמבר 2002 (מהדורה מס. 2)
- עדכון 2 אוגוסט 2003 (מהדורה מס. 3)
- עדכון 3 מרץ 2004 (מהדורה מס. 4)
- עדכון 4 ינואר 2007 (מהדורה מס. 5)
- עדכון 5 מאי 2007 (מהדורה מס. 6)
- עדכון 6 פברואר 2008 (מהדורה מס. 7)
- עדכון 7 אוגוסט 2008 (מהדורה מס. 8)
- עדכון 8 יוני 2009 (מהדורה מס. 9)
- עדכון 9 יולי 2009 (מהדורה מס. 10)
- עדכון 10 נובמבר 2009 (מהדורה מס. 11)
- עדכון 11 דצמבר 2009 (מהדורה מס. 12)

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

למונחים הבאים תהיה המשמעות הרשומה לצידם:

המונח	הגדרה
מפגע סביבתי/ מטרד	מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי הטבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
משרד בייתי	מבנה או חלק ממבנה המיועד לשימושים בעלי אופי משרדי, כגון קליניקה רפואית, משרד מהנדסים, בית תוכנה, סטודיו לאומנות ושימושים נוספים של בעלי מקצועות חופשיים (עו"ד, אדריכל, רופא, ר"ח, יועץ, מתכנן, מהנדס, שירותי משרד וכדומה) ובתנאי שאינם מהווים מפגע או מטרד סביבתי. משרד בייתי ישמש אך ורק את בעל מגרש המגורים או האנשים הגרים בו באותה עת.
שטח חקלאי	שטח המיועד לעיבוד חקלאי של האדמה - לגידולי צמחים וגידול בעלי חיים. התכליות והשימושים המותרים בו בהתאם לרשימה ולהוראות לגבי אזור זה.

1.9 באור סימני התשריט

מהות הסימון	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול
גבול גוש ומספרו	קו שחור דק עם סימון משולשים שחורים ומספרה בתוך מלבן
גבול חלקה ומספרה	קו שחור דק ומספר
גבול מגרש ומספרו	קו שחור דק ומספר בתוך עיגול
מגורים	כתום
מגורים (מגרש של 750 מ"ר)	כתום עם עיגול שחור באמצע
שטח למוסדות ציבור ושצ"פים	פסים אלכסוניים חום וירוק
שטח ציבורי פתוח	ירוק
שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	ירוק זית
דרך מוצעת	אדום
דרך משולבת	פסים אלכסוניים אדום ירוק בהיר
שטח חקלאי	פסים אלכסוניים ירוק ולבן
רצועת ניקוז (תעלה ודרכי שירות)	תכלת
תעלת ניקוז / תעלת בטון / מובל תת קרקעי	קו שחור כפול מרוסק צפוף
קו חשמל קיים להעתקה	קו שחור מרוסק שעל גביו איקסים

מהות הסימון	סימון בתשריט
קו חשמל - תוואי מוצע	קו אדום מרוסק
מתקן הנדסי	ריבוע סגול ובתוכו איקס
מבנה להריסה	לבן מתוחם על ידי קו צהוב ושחור
רוזטה - דרך	עיגול הממוקם על כביש או דרך משולבת, המחולק לארבעה רבעים שווים בהם מצוין מספר הכביש, רוחבו וקווי הבנין.
רוזטה - תעלת ניקוז	עיגול המחולק לארבעה רבעים שווים בהם מצוין מספר התעלה ורוחבה.

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		הייעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
27.77	60.010	אין תכנית מתאר מאושרת לשטח זה, למעט התכנית המחוזית (תמ"מ 9/2). הייעוד הקיים כיום בשטח זה הינו נוף כפרי פתוח.		מגורים
3.28	7.090			מוסדות ציבור ושצ"פים
2.19	4.750			שטח ציבורי פתוח
9.06	19.626			שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
15.08	32.596			דרך מוצעת
1.32	2.856			דרך משולבת
35.69	74.177			שטח חקלאי
0.42	0.907			מתקן הנדסי
5.25	14.601			רצועת ניקוז (תעלה ודרכי שירות)
100	216.703			-

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית

- ביצוע הרחבת המושב ב- 120 יח"ד תוך שמירה על הצביון הכפרי.
- פיתוח שכונת הרחבה אשר תשתלב באופן מלא במערך הארגוני, החברתי והפיזי של היישוב.
- קליטת אוכלוסייה חדשה ושילובה עם האוכלוסייה הקיימת.
- הקצאת קרקע לצורכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת תכליות ושימושים מותרים לייעודי הקרקע בתכנית.
- קביעת הוראות ברמה מתארית ומפורטת לגבי צפיפות בנייה, הוראות איכות הסביבה ותשתיות והוראות נוספות.
- קביעת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.
- קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני ונופי.
- קביעת הוראות ליישום התכנית.
- קביעת תנאים לביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

מספר יחידות אירוח	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יעוד קרקע
236	120	27,000	מגורים
		850	שטח למוסדות ציבור ושצ"פים

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא תשמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 מגורים

א. תכליות ושימושים מותרים

- מגורים.
- מבנה חניה או סככת חניה.
- משרד בייתי בגודל שלא יעלה על 40 מ"ר.

ב. הוראות מיוחדות

- מספר יחידות דיור - תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש. לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט מבנה חניה או סככת חניה.
- זכויות הבניה בהתאם למפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.
- קומת עמודים - לא תותר.
- מרתפים - יותרו מרתפים במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש וזאת בתנאים הבאים:
 - הוכח על דעת מהנדס הועדה המקומית שננקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת הצפת המרתף בעת שיטפונות בחורף.
 - גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין ריצפה סופית ותקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות.
 - המרתף לא יחרוג מגבולות הקומה שמעליו.
- מחסנים - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה) וכחלק מהתכנון הארכיטקטוני הכולל.
- משרד בייתי - יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה, וכחלק מזכויות הבניה המאושרות במגרש. תותר כניסה נפרדת. כמו כן, ינתן היתר בניה למשרד רק בתנאי שהיקף ואופי הפעילות בו אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב.

3.1.2 שטח למוסדות ציבור ושצ"פים

א. תכליות ושימושים מותרים

- בנייני ציבור לצורכי חינוך, דת, תרבות, חברה, בריאות, מינהל, ספורט ועוד.
- גן ציבורי, שבילים, מתקני משחקים ופיתוח נופי.
- מערכות תשתית תת קרקעיות.

- מבנה לתחנת טרנספורמציה.
- מקלט ציבורי.
- חניה ציבורית.

ב. הוראות מיוחדות

- נדרשת הקפדה על ההיבטים הסביבתיים והחזותיים של המבנים והשטחים סביבם, לשם השתלבות במרקם הקיים ובסביבה.
- חניה ושטחי פריקה וטעינה, מתקני אשפה וכד' אם יותרו, יוצנעו וימוקמו בשטח נסתר לעין ככל האפשר.
- זכויות הבניה בהתאם למפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה.
- כל שטח ציבורי יתוכנן כך שיותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
- בשטחים הפתוחים ישולבו שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
- בפיתוח הנופי יושם דגש על צל רב.
- תכנית פיתוח תכלול: (בקנ"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. לתכנית הפיתוח תצורף תכנית גינון והשקיה.
- יבוצע שיקום מלא של האזורים בהם נעשו עבודות עפר.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח

א. תכליות ושימושים מותרים

- גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, בריכות מים וכד'.
- מקלט ציבורי.
- מבנה לתחנת טרנספורמציה.
- מערכות תשתית תת קרקעיות.

ב. הוראות מיוחדות

- רוחב שבילים להולכי רגל (השטחים הציבוריים הפתוחים בין מגרשי המגורים, כמסומן בתשריט) הנו לכל הפחות 6 מ'.
- מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.
- תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בקנ"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. לתכנית הפיתוח תצורף תכנית גינון והשקיה.
- יבוצע שיקום מלא של האזורים בהם נעשו עבודות עפר.
- כל שטח ציבורי יתוכנן כך שיותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
- תיאסר כל בניה למעט מתקני גן, תחנות טרנספורמציה, מקלט ציבורי וקווי תשתית.
- בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
- בפיתוח הנופי יושם דגש על צל רב.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי

א. תכליות ושימושים מותרים

- פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, דרכי גישה לשטחים החקלאיים וכדומה.
- עיבוד חקלאי, בתנאי שלא יהווה מפגע לשטחי המגורים הסמוכים.
- תעלות ניקוז.
- דרכי עפר לצורך תחזוקה, ונגישות לשטחים חקלאיים או ביטחון.
- תשתיות תת קרקעיות.
- מבנה טרנספורמציה.

ב. הוראות מיוחדות

- יבוצע שיקום ופיתוח נופי ויפותחו גינות ונטיעות.
- אופי הגינות - בעיקר נטיעות וצמחים הדורשים מעט תחזוקה והשקיה. ככל הניתן צמחיה המתאימה לאופי הטבעי של האזור ועצים הנותנים צל רב.
- לא יותר מעבר של כלי רכב בשטח זה למעט כלי רכב חקלאיים ורכב תחזוקה.
- לא תותר בניית מבנים חקלאיים או אחרים בשטח זה. תותר רק בניית מבנים לטרנספורמטורים.

3.1.5 דרך מוצעת

א. תכליות ושימושים מותרים

- דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק.

ב. הוראות מיוחדות

- מאפייני הכבישים, חתכי הרחובות והסטנדרטים יהיו כמופיע בנספח התנועה של תכנית זו וברוזטות בתשריט התכנית.
- תכנית פיתוח של הכביש תכלול סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימן הכניסות והחניות של מגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- תצורף תכנית גינות והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות עצים לאישור הרשות המקומית.
- ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי או חומרי בניה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש על ידי הרשות המקומית.
- רוחב המדרכות בהתאם לתקן.
- יותר שילוב שבילי אופניים במדרכות.
- תיאסר כל בניה למעט מתקנים לצורכי הדרך וקווי תשתית.
- יותר מעבר תת קרקעי של תעלות או מובלי ניקוז.
- חלק מהדרכים מבוססות על תוואים קיימים.
- בכניסה לישובים תותר הקמת מבנה לשומר ומחסום.
- בניינים קיימים בתוואי הדרך, אם יש כאלה, יהרסו כתנאי לביצוע הדרך. על אף האמור לעיל בסמכות ועדה מחוזית לאפשר התאמת מאפייני הדרך בפועל, ככל הניתן, לפי שיקול דעתה, באופן שלא יהיה צורך להרוס בניינים אלה
- בניינים קיימים ודרכים - במקומות בהם מוצעת דרך בתשריט הנמצאת במרחק הקטן מ- 3 מ' ממבני מגורים קיים יתוכנן פתרון נקודתי לפתרון מיטבי של הבעיה. הפתרון

יתוכנן במסגרת תכנית פיתוח של כביש או במסגרת תכנית בניוי לביצוע. הכול באישור הועדה המקומית.

3.1.6 דרך משולבת

א. תכליות ושימושים מותרים

- דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק.

ב. הוראות מיוחדות

- מאפייני הכבישים, חתכי הרחובות והסטנדרטים יהיו כמופיע בנספח התנועה של תכנית זו וברוזטות בתשריט התכנית.
- תכנית פיתוח של הכביש תכלול סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימן הכניסות והחניות של מגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- יותר מעבר תת קרקעי של תעלות או מובלי ניקוז.
- תצורה תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורה במידת הצורך רשימת עקירות עצים לאישור הרשות המקומית.
- ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי או חומרי בניה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש על ידי הרשות המקומית.
- רוחב המדרכות בהתאם לתקן.
- תיאסר כל בניה למעט מתקנים לצורכי הדרך וקווי תשתית.
- בניינים קיימים בתוואי הדרך, אם יש כאלה, יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.

3.1.7 שטח חקלאי

א. תכליות ושימושים מותרים

- עיבוד חקלאי.
- דרכי עפר לצורך תחזוקה, עיבוד חקלאי או בטחון.
- מתקנים הנדסיים.
- תעלות ניקוז.
- כל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי.

ב. הוראות

- הפעילות החקלאית תתאפשר בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).
- לא תותר בניית מבנים חקלאיים בשטח זה.

3.1.8 רצועת ניקוז (תעלה ודרכי שירות)

א. תכליות ושימושים מותרים

- רצועות ניקוז כהגדרתן בחוק.
- דרכי שירות ומתקני ניקוז

ב. הוראות מיוחדות

- תוואי התעלות, רוחבן ואופיין (תעלה פתוחה / מובל סגור) יקבעו בתכנון המפורט.
- במגרשים 202, 203, 301, עד לפיתוח המגרשים הנ"ל, יועבר הניקוז בתעלה פתוחה.

- ככל שהתעלה תפריע לאפשרויות הפיתוח במגרש, היא תועבר בתעלת בטון ברצועה ברוחב 8 מ' (הכוללת תעלת בטון ודרך שירות), אשר מיקומה ומאפייניה ייקבעו בעת תכנון המגרש ולפני הוצאת היתר בניה במגרשים אלו. יתכן פתרון של מובל תת-קרקעי, בתנאי שיאושר התכנון המפורט שלו על-ידי רשות הניקוז.
- הנחיות ניקוז נוספות ביחס לרצועת הניקוז בפרק "הנחיות ניקוז" בהוראות תכנית זו.

3.1.9 קו חשמל קיים להעתקה

א. תכליות ושימושים מותרים

- כל שימוש ותכלית כמסומן בתשריט, לאחר העתקת הקו הקיים.

ב. הוראות מיוחדות

- קו חשמל יועתק למיקום המוצע, כתנאי להוצאת היתרי בניה למגורים הסמוכים לתוואי, לפי קביעת הועדה המקומית.
- ההעתקה תבוצע על-ידי חברת החשמל.

3.1.10 קו חשמל - תוואי מוצע

א. תכליות ושימושים מותרים

- עיבוד חקלאי, בהתאם להוראות חברת החשמל.

ב. הוראות מיוחדות

- העתקה לתוואי זה תבוצע על-ידי חברת החשמל
- מתח הקו המוצע יהיה 24 kV.
- יבוצע תיאום של המשך הקו מחוץ לגבולות תכנית זו.
- מגבלות בניה ופיתוח הנובעות מקו זה יהיו בהתאם להוראות חברת החשמל.

3.1.11 מתקן הנדסי

א. תכליות ושימושים מותרים

- תחנת שאיבה לביוב.

ב. הוראות מיוחדות

- בשטח המיועד לתחנת שאיבה ינקטו כל האמצעים על מנת למנוע זיהום סביבתי בזמן פעולה שוטפת ובזמן תקלה.
- מסביב למתקן הנדסי יעשה שיקום נופי וחזותי ותבוצע הסתרה נופית על-ידי שיחים ועצים, בהתאם להוראות הועדה המקומית

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשר"ג 1992)
לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד לזכום סה"כ	צפיפות/ מס' יחיד מידי במגרש	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי (מ"ר)										אזור
		במטרים	מס' קומות	שטחי שירות	שטחי עיקריים	שטחי עקיפים	מתחם הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קומי צד	קומי צד (במגרשי המגורים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)			
2	1	לא יותר מ- 9 מ' לגג רעפים, או 7.5 מ' לגג שטוח.	2 קומות	50 מ"ר	225 מ"ר	0	0	275 מ"ר	4	3	4	500-3 מ"ר	מגורים	
-	-	לא יותר מ- 7.5 מ' לגג שטוח.	1 קומה	50 מ"ר	0	0	0	50 מ"ר	4	3	4	301	שטח למסודות ציבור ושצ"פים	
-	-	לא יותר מ- 6 מ' לגג שטוח.	2 קומות ועליות נג.	200 מ"ר	800 מ"ר	0	0	1,000 מ"ר	4	3	4	302	שטח ציבור	
-	-	לא יותר מ- 6 מ' לגג שטוח.	1 קומה	50 מ"ר	50 מ"ר	-	-	50 מ"ר	3	3	3	לפי חשויט	שטח פתוח	
-	-	לא יותר מ- 6 מ' לגג שטוח.	1 קומה	50 מ"ר	50 מ"ר	-	-	50 מ"ר	3	3	3	לפי חשויט	שטח ציבור	
-	-	לא יותר מ- 6 מ' לגג שטוח.	1 קומה	200 מ"ר	200 מ"ר	-	-	200 מ"ר	3	3	3	לפי חשויט	שטח אקסטונסיבי	
-	-	לא יותר מ- 4 מטר לגג שטוח.	1 קומה	50 מ"ר	50 מ"ר	-	-	50 מ"ר	0	0	0	לפי חשויט	שטח חקלאי	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך מוצעת	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך משולבת	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רצועת ניקוז (תעלה חרבי שירות)	
-	-	-	-	500 מ"ר	500 מ"ר	0	0	500 מ"ר	3	3	3	907 מ"ר	מתקן הודסי	

אין כל בניה.

אין בניה למעט פיתוח שטח.

- הערות:**
- גובה בניה מקסימלי הינו מדוד מפני הקרקע הכלליים במצבם הסופי, כפי שיקבע על ידי מהנדס העדה.
 - העדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שהיא אחוזי הבניה ושמור.
 - בהסכמת השכן תותר בנייה בקו בניין צדד אפס.
 - קו בניין קדמי למבנה חניה יהיה אפס או 1 מ'. חניה בקו צדד אפס, בהסכמת השכן וניקוד לתוך מגרש המבקש.
 - שטח משדר בייתי לא יהיה יותר מ- 40 מ"ר (עיקרי ושירות). שטחו יכלל בסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
 - שטח עליית הגג יחשב כשטח עיקרי או שירות (בהתאם להגדרתו בחוק) ויכלל בסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
 - בגג שטוח תותר עלייה לגג במידות פיר המודעות ו/או פיר מעלית, בגובה מבנה מכסימלי של 9 מ'.
 - בנחלות ברזן אושרו יח"א מתוקף תוכניות מפורטות מאושרות לא יתווספו יח"א מתוקף תכנית זו.
 - שטח למסודות ציבור ושצ"פים
 - בתכנית בניני בסכמות ועדה מקומית יקבע מיקום מוסדות הציבור ואופי פיתוחם.

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 הנחיות עיצוב ארכיטקטוני

- א. כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה).
- ב. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ד. לא תותר התקנת אנטנות.
- ה. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלווין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- ו. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- ז. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- ח. לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים.

3.3.2 הנחיות איכות סביבה ותשתיות

- 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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ג. ביוב
 - תנאים לקבלת היתר בניה למבנה מגורים חדש הנם חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ותחילת עבודות הקמת המט"ש (עבודות הנדסה אזרחית – יציקת בטונים).
 - התחלת פיתוח השכונות החדשות יהיה אישור פיתרון ביוב ע"י משרד הבריאות.
 - תנאי לאכלוס הבתים בשכונות החדשות הנו השלמת הקמת המט"ש.
- ד. חשמל ותקשורת - תשתיות החשמל והתקשורת יוכנו עפ"י הנחיות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת הטלפון. להלן הנחיות נוספות.
איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו

- | | |
|-------------------|---|
| 35.0 מטר מציר הקו | בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) |
| 1.0 מטר | מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת |
| 3.0 מטר | מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד |
- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3 מטר מכבלי מתח גבוה ו - 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך.
 - אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 - המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

קוי חשמל

כל קוי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו לא חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת, על קוים הנמצאים בצמוד לכבישים ראשיים ועל קוים המסומנים בתשריט.

תחנות טרנספורמציה

- בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות.
- התחנות הפנימיות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים 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 בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

תאורת רחוב

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

תקשורת

- כל קוי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
- ה. **אשפה** - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
 - ו. **פסולת** - הפסולת (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה) תפונה לאתרים מוסדרים בלבד לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה. הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה בפתרון מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
 - ז. **פחי אשפה** - פתרון פינוי הפסולת והעמדת הפחים יקבע על-ידי המועצה האזורית. הפתרון יהיה אחיד לכל מגרשי המגורים. אם יקבע שהפחים ימוקמו במגרשי המגורים, הם יוצנעו בחזיתות וימוקמו באופן שלא תיגרם הפרעה לתנועה ברכב וברגל. ככל האפשר יעמדו הפחים בניצב לחזית הרחוב ובאופן מוצנע.

ח. מרכזי מיחזור - יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברגל וברכב (כולל מקום חניה) ולגישה של משאית פינוי.

ט. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

י. חומרים רעילים ומסוכנים - הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים, לרבות בחומרי הדברה והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

יא. רעש - בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש סביבתי בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלבנטיות), ידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

3.3.3 הנחיות ניקוז (בהתייחס לנספח הניקוז של תכנית זו)

1. מטרת נספח הניקוז היא לקבוע 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 בתסקיר הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. תסקיר הניקוז על מרכיביו השונים יהיה נספח מנחה להכנת תכנית מפורטת, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. עדכון ההנחיות לפי הצורך ייעשה ע"י רשות ניקוז קישון והאגף לשימור קרקע וניקוז.

3. תעלות ראשיות בתחום התכנית - לתעלות הראשיות מוקצים בתשריטים שטחים ביעוד "רצועת ניקוז (תעלה ודרכי שירות)" 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% בעורק הניקוז הראשי הרלבנטי.
- מוצא הניקוז הקרוב.

בטבלה המצורפת בתסקיר הניקוז (מכתב רשות הניקוז מתאריך 20.7.2006 סימוכין zv-taanach-2096 צבי) מפורטים רומים מינימליים לרצפות המבנים למתחמים המתוכננים. כמו כן רשומים רומים בתשריט של נספח הניקוז.

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

הקרקות בכל מרחב התכנון כבדות, תופחות ועם חלחול איטי, ואין אקופר 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.

6.2 האחריות לאחזקת הניקוז הפנימי בישובים עד מוצא לתעלה אזורית היא של המועצה האזורית או מי שהוסמך על ידה בהתקשרות חוזית.

6.3 כל תכנית בכל רמה חייבת לכלול רכיבים שיאפשרו אחזקת מערכת הניקוז, ובעיקר דרכי תחזוקה. בשטחים הבנויים עדיפות למערכות ניקוז סגורות.

6.4 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, בטבלה ובתשריט, בגבולות המסומנים בתשריטים, בתוואים מדוייקים של תעלות הניקוז וברוחב הרצועות שלהן המסומנות בתשריטים וכן בהנחיות אחרות, בהתאם לשיקולים מקצועיים, וכן בעקבות שינויים הנובעים מעבודות ניקוז שיבוצעו המשפרות את המצב לעומת המצב הקיים בעת הכנת התסקיר. הקלות אלו יסוכמו עם רשות הניקוז לפני הגשת התכניות לאישור.

3.3.4 הנחיות כלליות

א. הפקעות - כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית. מנהל מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהל מנהל מקרקעי ישראל.

ב. רישום - תוך חודשיים 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.

ג. מבנים קיימים - מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- 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 קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

ד. מבנים להריסה - הועדה המקומית תפעל להריסת מבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. על אף האמור לעיל בסמכות ועדה מחוזית לאפשר התאמת מאפייני הדרך בפועל, ככל הניתן, לפי שיקול

- דעתה, באופן שלא יהיה צורך להרוס בנינים אלה.
- ה. תנאים לביצוע התכנית - תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ו. היטל השבחה - היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- ז. חניה - 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.
- ח. עתיקות - בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- ט. הוראות הג"א - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- י. כיבוי אש - קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- יא. סידורים לנכים - קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - יישום התכנית

- א. משך ביצוע משוער של התכנית הוא 5-10 שנים מיום אישורה.
- ב. לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.
- ג. שלבי הביצוע יהיו בהתאם למסומן בתשריט חלוקה לשלבי ביצוע המצוי. על גבי התשריט הראשי. בסמכות ועדה מקומית ניתן יהיה לשנות את שלבי הביצוע להגדיל או להקטין את גודל כל שלב וזאת בהתאם לשיקולים הנדסיים, שיקולי עלויות של פיתוח תשתיות ושיקולי ישימות הביצוע.
- ד. תנאי לפיתוח ולהוצאת היתרי בניה תהיה הכנת תכנית בינוי לביצוע בקנה מידה 1:500 לכל שטח תכנית זו (לא כולל השטח החקלאי). תכנית בינוי לביצוע תכלול פירוט של גבהים, פרטי פיתוח, תוואים מדויקים של כבישים ותשתיות, פירוט השטחים הציבוריים וכדומה. התוכנית תוכן על-פי הנחית הועדה המקומית ותאושר על-ידה.
- ה. לבקשה להיתר בניה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח לוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תהיה בקנ"מ 1:250 או 1:100. היא תכלול את כל פרטי הבניה ופיתוח השטח במגרש, כולל גבהים, גינות, מערכות סביבתיות, תשתיות וכד'.
- ו. הועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר הבניה, שאופי הבינוי המוצע תואם את האופי הכפרי של הישוב ושהפיתוח והבניה המוצעים הינם מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי היישוב והסביבה הקרובה לנשוא ההיתר, לרבות הבנינים הסמוכים בחזית הרחוב.

פרק 5 - חתימות

מגישת התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה גלבוע

יוזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל, מועצה אזורית הגלבוע ומושב דבורה.

עורך התכנית: עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

עמוס ברנדייס
אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי נעים
ט. 18 / 2015

ברנדייס

חתימות נוספות