

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ כפר ורדים

שם ישוב: כפר ורדים

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/15442 - כפר ורדים שלב ג'
המחווה שינוי לתכנית מתאר שבתוקף מספר ג/3663
ולתכנית מפורטת שבתוקף מס' ג/במ/175, ג/במ/277, ג/11147
ומבטלת תכנית מפורטת שבתוקף מס' מג/מק/99/29
ומבטלת החלק הדרומי של תכנית מפורטת שבתוקף מס' ג/2879

1.1 **שם התכנית:**

כפר ורדים

1.2 **מקום התכנית:**

מספר גוש	חלקות	צפון: 767500	מזרח: 223600	נ.צ. מרכזי:
18397	24, 26, 28, 30-33, 42, 43	חלקי חלקות		
18398		23, 25, 29, 34		
18399	1-11, 48-52	77, 78		
18411		12-15, 46, 47, 54, 55, 57-59		
18412		1, 2, 3		
18413	1-9, 11, 13, 14, 15, 31-36	בשלמותו (חלקות 1 - 32)		
18415	29, 30, 32-62	12, 16, 30		

474 יח"ד באזור מגורים א + 122 יח"ד באזור מגורים א + 1 + 425 יח"ד באזור
מגורים ב + 754 יח"ד באזור מגורים ג + 6 יח"ד באזור מלונאות משולב במגורים
+ 44 יח"ד באזור מגורים ב (עפ"י תכנית ג/11147), סה"כ 1825 יח"ד.
338 יח"א במגורים א + 120 יח"א בארוח משולב במגורים + 240 יח"א או 340
חדרים במלונאות.

1.3 **יח"ד/יח"א:**

1696.68 דונם

1.4 **שטח התכנית:**

מו"מ כפר ורדים ד.נ. מעלה הגליל 25147
טל: 04-99777142 פקס: 04-9979131

רשות
מוניציפלית:

1.5 **בעלי ענין
ומתכננים:**

עיריית מעלות-תרשיחא ת.ד. 59 מעלות 24952
טל: 04-9578888

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים מחוז הצפון, נצרת עילית
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560121

יום התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון, נצרת עילית
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560121

מגיש התכנית:

י.ג. מתאר סניף צפון יצחק שילה, כמי זריתן-הלר שדי' משח
גושן 1 קרית מוצקין 26115
טל: 04-8739090 פקס: 04-8739090

מתכנן פיזי

אדריכל נעמן בלקינד, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל: 04-9909990 פקס: 04-9902215

ועורך התכנית:

גיל הר-גיל כלניות 7 חיפה 34353
טל: 04-8380407 פקס: 04-8382536

מתכנן נוף:

אברי קדמי, ש. קרני יועצים, תנועה חניה וניקוז
דיישראל/א/חיפה/34334
טל: 04-8724468 פקס: 04-8251095

חודעה על הפקדת תכנית מס'.....
מורסמה בילקוט הפרסומים מס'.....
מיום.....

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
הפקדת תכנית מס'.....
הועדה המחוזית לתכנון ובניה תחליטה
ביום..... להפקיד את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

מתכנן מערכות תברואה: אדי קרבסקי, ת.ל.מ. הנדסה כע"מ
 טירת הכרמל, היומה 3, 39032
 טל: 04-8509595 פקס: 04-8509596

מתכנן השמל ותקשורת: אלון רז "ניצוץ", נאולה 25 חיפה
 טל: 04-8661070 פקס: 04-8622338

מתכנן פרוגרמתי: צבי מינץ, תכנון במרחב, הרקפת 10 כ"ס 44280
 טל: 09-7602381 פקס: 09-7667623

מתכנן סביבתי: אייל קליידר רקפת 8 מתן 45858
 טל: 03-9024545 פקס: 03-9024545

מדידות: איתן זימרון, ניב מדידות דרך חיפה 27 קרית אתא
 טל: 04-8410510 פקס: 04-8721791

שמאי מקרקעין: אבישי ווי, מורן 12 ת.ד. 3015 טבעון 36000
 טל: 04-9532881 פקס: 04-9532896

יעוץ קרקע וביסוס: ישראל קלר, בצרי 23 ת.ד. 800 קרית אתא 28106
 טל: 04-8401397 פקס: 04-8401398

- 1.6 **יחס לתכניות אחרות:** תמ"א 35 התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט אזורי תכנון ולפי תשריט מרקמים: **מרקם עירוני**. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: **רגישות סביבתית גבוהה**.
- תכניות מתאר ארציות אחרות: התכנית תואמת לתמ"א 8, 14, 22 התכנית כפופה להוראות תמ"א 34
- ת.מ.מ. 2 התכנית תואמת לת.מ.מ. 2. תיקונים 4, 9. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי. מגבלות סביבתיות – אין.
- תכנית אב: אין
- תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/3663 מאושרת.
- תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/במ/175, ג/במ/277 מאושרות, ומבטלת תכניות מס' מג/מק/99 ומס' ג/2879 (חלק דרומי)

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

- 1.7 **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת את המסמכים הבאים, אשר מהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
1. הוראות התכנית, מסמך מחייב, המכיל 22 עמודים.
 2. גליון תשריט ראשי בק.מ. 2500:1 – מסמך מחייב.
 3. נספח שלבי ביצוע, מסמך מחייב.
 4. נספח נופי, מסמך מנחה.
 5. נספח תחבורה וכבישים, מסמך מנחה, **הכולל:**
 - א. נספח תנועה וחתכים טיפוסיים – קני"מ 2500:1
 - ב. חתכים לאורך (5 גליונות) – קני"מ 2500/2500:1
 - ג. נספח מיס/ביוב, מסמך מנחה.
 7. נספח טבלת איזון ולוח תקצאה מיום 04.05.2008.
 8. תכנית גבולות ע"ר גושים חלקות לצורך בדיקה – (אינה חלק ממסמכי התכנית).

1.8 **תאריך תכנית התכנית:**

תאריך	פעולה	תאריך	פעולה
27.11.06	עדכון עפ"י הערות משרד התחבורה	04.07.05	דיון בוי מחוזית
17.02.08	עדכון עפ"י ולנת"ע ישיבה מס' 349	29.08.05	עדכון עפ"י החלטת וי מחוזית
15/06/08	עדכון רקע מדידה	21.04.06	עדכון עפ"י הערות לשכה
		21.11.06	עדכון עפ"י חלוקה אנליטית ועפ"י בה"ת

- 1.9 **תגדרות ומנחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

מגורים א	-	כתום בהיר
מגורים א-1	-	כתום כהה
מגורים ב	-	תכלת כהה
מגורים ב-1	-	תכלת בהיר
מגורים ג	-	צהוב
מגורים א במצב קיים	-	כתום חורר
שטח לבניני ציבור	-	חום בהיר תחום בקו עבה חום כהה
שטח למוסדות ציבור	-	חמרה תחום בקו עבה חום כהה
מלונאות	-	צהוב תחום בקו עבה חום כהה
ארוח משולב במגורים	-	פסים אלכסוניים צהובים וכתומים לסרוגין תחומים בקו עבה חום כהה
מרכז אורתי	-	פסים אלכסוניים חום וכתום לסרוגין
שטח ציבורי פתוח	-	ירוק חורר
כית עלמין	-	צהוב תחום בקו עבה ירוק כהה ומשבצות אלכסוניות ירוקות
דרך מוצעת	-	אדום
דרך קיימת/מאושרת	-	חום
דרך משולבת	-	פסים אלכסוניים אדום וירוק לסרוגין
שביל עיצוב נוף	-	פסים אלכסוניים אדום צהוב וירוק לסרוגין
שביל להולכי רגל	-	פסים אלכסוניים צהוב וירוק לסרוגין
שטח תעסוקה, מוסדות ציבור, עסקים ומסחר	-	פסים אנכיים סגול, חום ואפור לסרוגין
שטח עיסקי מעורב	-	פסים אלכסוניים צהוב ואפור לסרוגין
תכנון מיוחד/תעסוקה	-	אפור תחום בקו עבה סגול כהה
מתקנים הנדסיים	-	סגול כהה
שטח חקלאי שמור	-	פסים ירוקים אלכסוניים ע"ר לבן
תחנת מעבר לפסולת גזם	-	פסים אלכסוניים ירוקים רחבים וחומים צרים תחום בקו עבה חום
זרכים לביטול	-	פסים אלכסוניים אדומים על רקע תקיים.
מספר הדרך	-	מספר ברבע העליון של העגול.
רוחב הדרך	-	מספר ברבע התחתון של העגול
קו בנין משמאל לדרך	-	מספר ברבע שמאלי של העגול.
קו בנין מימין לדרך	-	מספר ברבע ימני של העגול.
גבול חלקה ומספרה	-	קו ירוק ומסי החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות.
גבול גוש ומספרה	-	קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסירוגין, ומספר הגוש מצויין בתוך הגוש בספרות אדומות.
גבול התכנית המוצעת	-	מסומן בקו כחול עבה.
גבול תכנית קיימת	-	מסומן בקו כחול עבה מרוסק.
גבול מגרש ומספרו בתכנית המוצעת	-	קו ירוק שחור ומסי המגרש מצויין בתוך אליפסה.
גבול תחום שיפוט/מרחב תכנון כפר ורדיים	-	קו מרוסק עבה אדום.
כביש לביטול	-	פסים אלכסוניים אדומים על רקע שימוש קרקע מוצע.
תחום אזור בעל סיכוי להמצאות עתיקות	-	מלבן מוקף בקו אפור עבה בציון אות לועזית.
תחום שלבי בצוע נקיים	-	רצף עיגולים שחורים
מבנה להריסה	-	קו מתאר צהוב עבה ע"ג קו המתאר של המבנה
נקי חבור לכבישים גנימיים	-	

מצב מוצע		מצב קיים		שימוש קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
14.08	238.87	0	0	מגורים א
5.68	96.41	0	0	מגורים א-1
10.57	179.40	0	0	מגורים ב
0.90	15.17	0.91	15.39	מגורים ב-1
4.46	75.62	0	0	מגורים ג
0	0	62.09	1053.47	מגורים א במצב קיים
0	0	1.79	30.44	שטח לבניני ציבור
0	0	0	0	שטח לתכנון בעתיד
2.38	40.43	2.28	38.66	שטח למוסדות ציבור
1.42	24.05	0	0	מלונאות
0.81	13.79	0	0	ארוח משולב במגורים
0	0	2.33	39.61	מרכז אזרחי
13.88	235.42	17.76	301.39	שטח ציבורי פתוח
18.05	306.01	0	0	דרך מוצעת
1.12	19.07	9.19	155.95	דרך קיימת/מאושרת
2.56	43.50	0	0	דרך משולבת
0.72	12.22	0	0	שביל עיצוב נוף
1.64	27.73	1.00	16.89	שביל להולכי רגל
0	0	0.17	2.89	תכנון מיוחד/תעסוקה
7.75	131.67	0.57	9.66	שטח חקלאי
0	0	1.91	32.33	שטח עיסקי מעורב
13.31	225.90	0	0	מרכז תעסוקה, מוסדות ציבור, עסקים ומסחר
0.30	5.09	0	0	מתקנים הנדסיים
0.37	6.33	0	0	תחנת מעבר לפסולת גזם
100	1696.68	100	1696.68	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 להחיל תכנית מפורטת ברת מימוש בשטחי תכנית ג/3663 שטרם עובדו לתכנית מפורטת.
- 2.1.2 ליצור תכנית מתארית לאזור תעסוקה משותף למעלות ולכפר ורדים.
- 2.1.3 עריכת שינויים בתכנית ג/11147 על-מנת שתתאים לתכנית המוצעת (באזורים אשר טרם מומשו).

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יח"א	יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
0	474	$95,548 = 40\% \times 238,870$	מגורים א
338	122	$38,564 = 40\% \times 96,410$ למגורים מתוכם ניתן להפריש עד 338 יח"א X 40 מ"ר = 13,520 מ"ר לארוח	מגורים א-1
0	425	$89,700 = 50\% \times 179,400$	מגורים ב
0	44	$7,585 = 50\% \times 15,170$ (לפי הוראות תכ"ג/11147)	מגורים ב-1
0	754	$136,116 = 180\% \times 75,620$	מגורים ג
0	0	$16,172 = 40\% \times 40,430$	מוסדות ציבור
* 240	0	14,430 מלונאות = $60\% \times 24,050$ 2,405 מסחר = $10\% \times 24,050$ 1,000 מ"ר לקירוי בריכת שחייה סה"כ - 17,835 מ"ר	מלונאות
120	6	1,379 מגורים = $10\% \times 13,790$ 5,516 ארוח ותסעדה = $40\% \times 13,790$ 2,500 לקירוי בריכת שחייה = 5×500 מ"ר סה"כ - 9,395	ארוח משולב במגורים
0	0	$180,720 = 80\% \times 225,900$	מרכז תעסוקה, מוסדות ציבור, עסקים ומסחר
0	0	$127 = 2\% \times 6,330$	תח' מעבר לגזם
0	0	$1,272 = 25\% \times 5,090$	מתקנים הנדסיים
0	0	1,000	שצ"פ
698	1825		סה"כ

* או 340 חדרי מלון

- 2.2.2 חלוקת השטח לשכונות מגורים מסוגים שונים ויצירת מערכת תחבורה חדשה הירארכית עם קשרים לישוב הותיק ועם דרך מקומית מס' 8833.
- 2.2.3 הקצאת שטחים למבני מוסדות ציבור לחלק זה של הישוב עפ"י עקרונות פרישת מוסדות מקובלת בישוב.
- 2.2.4 הקצאת שטחים לאזורי מלונאות.
- 2.2.5 הקצאת שטחים לאזור תעסוקה, מוסדות ציבור, עסקים ומסחר ברמה מתארית שיחולקו באמצעות תכנית מפורטת שתוכן בעתיד.

פרק 3 - הוראות התכנית

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 הנחיות משותפות לאזורי מגורים א, א-1, ב

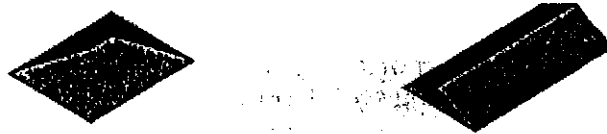
3.1.1 גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (בגובה כפי שמצויין בטבלת זכויות ומגבלות בניה) מפני קרקע טבעית או חפורח.

3.1.2 חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם:

א. אבן מקומית מסותתת, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר. לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה.

ב. הועדה המקומית רשאית לחייב כסוי גרנוליטי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם נצפה ממקום אחר בישוב ("חזית חמישית").

ג. גגות משופעים יהיו מבוססים על אחת מהצורות הבאות:



א. מנסרה משולשת שוות צלעות שבסיסה וקו הרכס שלה הינם אופקיים וגמלוניה אנכיים.



ב. שילוב של עד 2 מנסרות כנייל חודרות אחת לשניה בזוויות ישרות.



ג. פירמידה ריבועית שבסיסה אופקי.

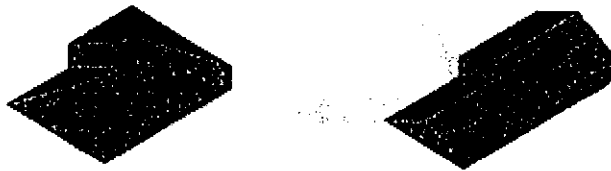


ד. שילוב גגות של שתי פירמידות כנייל דומות.



ה. שילוב של מנסרה משולשת כנייל אחת עם פירמידה אחת כנייל.

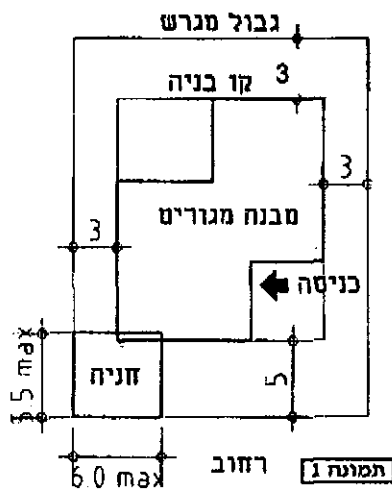
ד. למקרים בהם גג המבנה מחולק לחלקים הנמצאים במפלסים שונים חגגות יהיו מבוססים על אותה שיטה כמתואר בדוגמאות שלהלן:



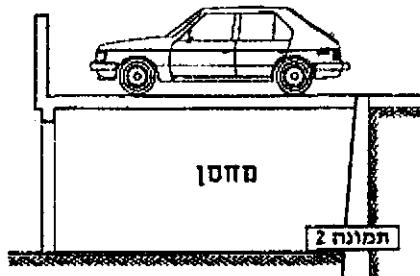
ה. גגות משופעים יהיו מחופים ברעפים בגווני חמרה, ירוק כהה מאט או אפור. לא יותרו שילובים של גוונים שונים ושל סוגי חיפויים שונים במגרש אחד.

ו. דודי מים חמים ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים – 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי.

3.1.3 לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.



3.1.4 החניה לכל יחיד באזורי המגורים הנ"ל (לא פחות משני מקומות חניה לכל יחיד) ולכל השימושים הנוספים המוצעים באותו מגרש תהיה בשטח המגרש, במרוכז או בצמוד לכל יחידת מגורים, כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מקומות החניה יותקנו בהתאם לסעיף 3.22.6 להלן. המסגרת לעיגון פתרונות חניה במגרשים מול צמתים תהיה בתכנית הסדרי תנועה שתוגש ואישור משרד התחבורה. החניה יכולה להיות מבנה נפרד מבית המגורים כמתואר בתמונה 1, ו/או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש, את מבנה החניה, במקרה כזה ניתן למקם בקו בניין קדמי 0 מטר ובגבולו הצידי בצד המסומן בתכנית העיגון השכונתית שתוגש בעתיד, אורך הצלע של מבנה החניה הגובל ברחוב לא יעלה על 6.0 מ' ליחיד אחת, עומק המבנה לא יעלה על 5.5 מ'. החניה במקרה כזה יכולה להיות מקורה בגג שטוח מבטון מטויח וצבוע ושטחה יכלל במנין השטח הבנוי המפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה. בחניה תתאפשר פתיחת פתחים כלפי המגרש עצמו בלבד, ייאסרו פתחים כלפי המגרש השכן ויובטח שניקוז הגג יהיה לעבר מגרש הבונה.



3.1.5 לחליפין ניתן למקם חניה לרכב מתחת לקומת מגורים או במפלסה, במקרה זה תחניה חייבת להיות סגורה מכל הצדדים פרט לצד הכניסה.

הגובה הפנימי באזור החניה לא יעלה על 2.2 מ' ושטחה יכלל במנין השטח הבנוי. כניסת הרכב אל החניה תהיה במקום המיועד לכך עפ"י תכנית הבינוי השכונתית שתוגש בעתיד. היא ומשטח החניה נמצא ע"ג פלטת בטון שמתחתה חלל פנוי, ניתן יהיה לסגור חלל זה לצורך מחסן כמתואר בתמונה 2, וזאת במסגרת אחוזי הבניה המותרים לשטחי שרות.

3.1.6 שמירה על ערכי נוף:

תנאי להוצאת חיתר בנית, הגשת תכנית פיתוח למגרש, הכוללת סימון עצים קיימים, שיחים, וערכי טבע נוספים אם קיימים. הועדה המקומית תאשר את הבניה רק אם תכנית הפיתוח עונה על צרכי שמירת הנוף בשטח המגווש שאינו פנוי.

3.1.7 היתר הבניה יכלול פרטים עיצוביים של פתח המגרש.

3.1.8 בתוך מגרשי המגורים ניתן להעביר קו כליוב צבורי בתחום שבין קו הבנין לגבול המגרש, בתנאי שקו הכיוב הוא מקומי ולא ראשי, ובתנאי שהמצב יושב לקדמותו לאחר בצוע העבודה.

3.1.9 תכנית בינוי:

תנאי להיתרי בניה יהיה אישורה של תכנית בינוי שכונתית מחייבת בסמכות ועדה מקומית שתפרט את פתרון התחבורה, חניה, תשתיות ציבוריות, ומפלסי הבניה ופתוח החצרות.

מגורים א:

3.2

שימוש הקרקע הוא למגורים לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים. ובלבד ששטח הפעילות העיסוקית לא יעלה על 50 מ"ר ליחידת דיור, שהיקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא יגרם עומס חניה וכן שהפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. בשום מקרה לא תותר הקמת שגלולט, זולת שני שלטים ליחיד בגודל שלא יעלה על 50X30 ס"מ כ"א. כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקומות חניה בהתאם לתקן החניה התשמי"ג ויותר אך ורק בהסכמת המועצה המקומית, ובכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. בנוסף לכך, במסגרת אחוזי הבניה המותרים יותרו שימושים למטרות חניה בשטח עד 30 מ"ר ליחיד ומחסן מתוכנן אינטגרלית עם המבנה העיקרי בשטח כולל של עד 12 מ"ר ליחיד המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית. לא יותר שימוש למטרות תיירותיות. בחלק מן המגרשים, בגלל קרבה לצומת, כניסת רכב למגרש תתקיים מחמקום המתואר בתשריט בלבד. שינוי במיקום הכניסות למגרש באישור הועדה המקומית בלבד. מקומות החניה יותקנו בהתאם לסעיף 3.22.6 להלן.

מגורים א-1:

3.3

שימושי הקרקע זהים לאלה הנקובים בסעיף 3.2 (מגורים א) ובנוסף יותר שימוש למטרות תיירותיות ("צימרים"). גודל מגרש מינימלי שיוכל להכיל יחידות ארוח הוא 700 מ"ר. מסי יח"א מותרות במגרש (6 לכל היותר) הינו עפ"י הטבלה הבאה, (גודל יח"א יהיה בין 24 מ"ר לבין 40 מ"ר):

גודל מגרש (מ"ר)	700-779	780-899	900-999	1000-1099	1100 ויותר
מסי יח"א מירבי	2	3	4	5	6
שטח מכסימלי לארוח (מ"ר)	80	120	160	200	240

כל היתר בניה ליח"א יחוייב בפתרון מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה התשמי"ג ולא פחות ממקום חניה ליח"א. בחלק מן המגרשים, בגלל קרבה לצומת, כניסת רכב למגרש תתקיים מחמקום המתואר בתשריט בלבד. שינוי במיקום הכניסות למגרש באישור הועדה המקומית בלבד. מרווחי בניה מינימליים בין מבנים של יחידות ארוח יהיו כלהלן:

- בין קירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני: 6 מ'
- בין קיר עם פתחים לבין קיר ללא פתחים: 3 מ'
- קירות ללא פתחים יכולים להיות קיר משותף.

מגורים ב:

3.4

שימוש הקרקע הוא למגורים לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים. ובלבד ששטח הפעילות העיסוקית לא יעלה על 30 מ"ר ליחידת דיור, שהיקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא יגרם עומס חניה וכן שהפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסום זולת שלט אחד ליחיד בגודל שלא יעלה על 50X30 ס"מ. כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חניה ויותר אך ורק בהסכמת המועצה המקומית, ובכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. בנוסף לכך, במסגרת אחוזי הבניה המותרים יותרו שימושים למטרות חניה בשטח עד 30 מ"ר ליחיד ומחסן מתוכנן אינטגרלית עם המבנה העיקרי בשטח כולל של עד 7 מ"ר ליחיד המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית. לא יותר שימוש למטרות תיירותיות.

המגרש:

3.4.2

החלקות המוקצות בתכנית עבור אזור זה יחולקו באמצעות תכנית מפורטת למגרשים בשטח מינימלי של 250 מ"ר ולדרכים ולשטחים ציבוריים. הכניסות למגרש יתקיימו מחמקום המתואר בתשריט בלבד. שינוי במיקום הכניסות למגרש באישור הועדה המקומית בלבד. חלוקת המגרש תתחשב בניקוז של נקודות נמוכות הקיימות במערכת הכבישים ההיקפית ותתן אפשרות על ידי שצי"פ פנימי או על ידי דרך פנימית לניקוז נקודות נמוכות אלו, בניקוז תת קרקעי או בניקוז עילי. בדרכים פנימיות ובשצי"פים במתחם תתאפשר מעבר תשתית עילית ותת קרקעית, ויחולו עליהן כל הוראות הדרכים לפי סעיף 3.13. מקומות החניה יותקנו בהתאם לסעיף 3.22.6 להלן.

תכנית בינוי:

תנאי להיתר בניה יהיה שיחידות הדיור יבנו באזור זה בתכנון משותף ועל פי פיתרון ארכיטקטוני מקיף לכל יחידות הדיור על פי תכנית בינוי מאושרת בסמכות ועדה מקומית שתפרט את פתרון התחבורה, חניה ותשתיות ציבוריות. תכנית הבינוי תציג את מפלסי הבניה ופתוח החצרות ותחייבם. תכנית הבינוי תציג את הבתים שמיועדים לבניה.

מגורים ב-1: (מגרש 831)

3.5

הוראות בניה באזור זה עפ"י הוראות תכנית 111477: אזור זה מיועד לבניה של מבנים רב משפחתיים מטיפוס קוטג'ים דו-משפחתיים או טוריים או בנית "שטיח" במקבצים המאורגנים סביב דרכי גישה פנימיות משותפות לרכב והולכי רגל עם פתרון חניה פרטני לכל יחידת דיור וחלקת קרקע צמודה לכל יחידת דיור. שטחי בינוי אלה מאורגנים במבנים, המבנה הוא יחידה תכנונית מינימלית ופרוש הדבר שלמבנה תוגש תכנית חלוקה ובינוי, כולל סלילת כבישים פנימיים וגינון ציבורי. פיתוח: התכנון של מבנה שלם יכלול את כל מרכיבי הפיתוח בתחומו כולל ציון הפרדת השלבים למקרה של ביצוע של חלק מן המבנה. לא תותר בניה ללא הצגת פתרונות הפיתוח כנדרש. לא יותר שימוש במבנים לצרכי דירות ארוה ("צימרים"). בחלק מן המגרשים, בגלל קרבה לצומת, כניסת רכב למגרש תתקיים מהמקום המתואר בתשריט בלבד. שינוי במיקום הכניסות למגרש באישור הועדה המקומית בלבד. יתר התנאים ראה בטבלת זכויות ומגבלות בניה סעיף 3.16. מקומות החניה יותקנו בהתאם לסעיף 3.22.6 להלן.

מגורים 2:

3.6

3.6.1 שימוש הקרקע הוא למגורים לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים. ובלבד ששטח הפעילות העיסוקית לא יעלה על 20 מ"ר ליחידת דיור, שהיקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום וכן שהפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסום. כל שימוש זולת מגורים יהיה מותרת בקיומם של מקומות חנייה נוספים מעבר לדרישות תקני החנייה למגורים ובכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. כניסות רכב למגרשים מכביש מס' 1 תתקיים מהמקומות המתוארים בתשריט בלבד ושם גם תותר חציית רצועת השצ"פ של אורך כביש מס' 1. שינוי במיקום הכניסות למגרש באישור הועדה המקומית בלבד. מקומות החניה יותקנו בהתאם לסעיף 3.22.6 להלן.

תכנית בינוי:

3.6.2

תנאי להיתר בניה יהיה שיחידות הדיור יבנו באזור זה בתכנון משותף ועל פי פיתרון ארכיטקטוני מקיף לכל האיזור על פי תכנית בינוי מאושרת בסמכות ועדה מקומית שתציג את כל יחידות הדיור המתוכננות ושתפרט את פתרונות התחבורה, חניה ותשתיות ציבוריות. תכנית הבינוי תציג בצורה מחייבת את מפלסי הבניה ופתוח החצרות.

3.6.3 חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם:

א. אבן מקומית מסותתת, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח אקרילי מגוון, הכל בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר. לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה.

ב. הועדה המקומית רשאית לחייב כסוי גרנוליטי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם נצפה ממקום אחר בישוב ("חזית חמישית").

ג. הגגות יהיו שטוחים.

ד. דודי מים חמים ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים – 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי.

3.6.4 שמירה על ערכי נוף:

תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת תכנית פיתוח למגרש, הכוללת סימון עצים קיימים, שיחים, וערכי טבע נוספים אם קיימים. הועדה המקומית תאשר את הבניה רק אם תכנית הפיתוח עונה על צרכי שמירת הנוף בשטח המגרש שאינו בנוי.

3.6.5 היתר הבניה יכלול פרטים עיצוביים של פתוח המגרש.

3.6.6 בתוך מגרשי המגורים ניתן להעביר קו ביוב צבורי בתחום שבין קו הבנין לגבול המגרש, בתנאי שקו הביוב הוא מקומי ולא ראשי, ובתנאי שהמצב יושב לקדמותו לאחר בצוע העבודה.

מוסדות ציבור:

3.7

אזור זה מיועד למבנים לשימושם של התושבים ומיועדים לפונקציות ציבוריות כגון: כתי ספר / מוסד חינוכי מוכר, מעונות יום, גני ילדים, מועדוני נוער ותרבות, שרותי דת ומשרדים המספקים שרות צבורי מכל סוג: עירוני, ממשלתי או אחר שאינו למטרות עסקיות. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע והנוף. מקומות החניה יותקנו בהתאם לסעיף 3.22.6 להלן.

3.7.1 על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לכיצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשות המקומית, כתנאי למתן תעודת גמר.

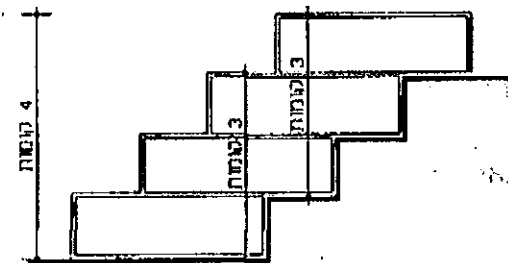
3.7.2 לבקשת היתר בניה, תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בק.מ. 1:100 או 1:250. תכנית הפיתוח תעשה ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים.

3.7.3 תכנית פיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, סימון מפלס כניסות למבנים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, (החניונים יהיו חניונים עם דרך המשכית בלבד, לא יאושרו חניונים עם דרך המסתיימת בחניון כדרך ללא מוצא), שבילים ורחבות, תוואים ומפלסים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים, מתקני משחק. פרטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, ריהוט גן ורחוב יאושרו ע"י הועדה המקומית בתיאום עם הרשות המקומית. תצורף תכנית עקירות מתואמת עם הרשות המקומית.

3.7.4 תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון, רשימת עצים ושתילים, וסימון מערכת השקיה עקרונית.

מלונאות: (מגרש 891)

3.8



תותר הקמת מבני מלונאות הכוללים חדרי אכסון, ומלבדם שטחים ציבוריים ושטחים שירותיים הדרושים לקיומם של שירותי המלון עבור אנרגי המלון, הכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי איכסון תיירותיים של משרד התיירות. בקשות להיתרי בניה יכילו תכנון המציג מוצא לפחות 80% מזכויות הבניה תוך ציון שלבי הביצוע. האזור ישמש לכפר נופש או לאכסון מלונאי רגיל אחר וצפיפות הבניה בו לא תעלה על 12 יח"א לדונם.

גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות בחפיפה בהיטל על, אך יותר מבנה שסך הפרש הגבהים בין כל קומותיו (במבנה מדורג) עד 4 קומות. (להבהרה: ראה תשריט בגוף הפיסקה) אחוז שטח השרותים והמסחר לא יעלה על 10% מסך כלל השטח הבנוי, תותר בנייתן והפעלתן של חנויות למכר מוצרי צריכה כמקובל בבתי מלון כגון חנויות או דוכני מכירה למזכרות ולמוצרי נוי ופרחים, עיתונים וספרים, מוצרי מזון בסיסיים (מרכולית), מוצרי קוסמטיקה וטיפוח, מספרה, קפטריה ומשקאות. החניונים יהיו חניונים עם דרך המשכית בלבד. לא יאושרו חניונים עם דרך המסתיימת בחניון בדרך ללא מוצא. מקומות החניה יותקנו בהתאם לסעיף 3.22.6 להלן ולא פחות ממקום חניה ליח"א, חניות לאוטובוסים וחניות תפעוליות יותקנו בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. פעילות של גני ארועים חיצוניים ובריכות שחייה פתוחות, יהיו מלווים בנספח אקוסטי, באישור איגוד ערים לאיכה"ס.

בניית בריכת שחייה תותר במגרשים ששטחם עולה על 10000 מ"ר, בהם תותר תוספת 10% בניה אך לא יותר מ 1000 מ"ר לצורך קירוי בריכת שחייה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבקשה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ארוח משולב במגורים: (מגרשים 871, 872)

האזור מיועד למטרות ארוח תיירותי (מלוניות) במקבצים של עד 40 יח"א בנות 25 מ"ר כ"א או עד 25 יח"א בנות 40 מ"ר כ"א במגרש מינימלי (סה"כ 1000 מ"ר עבור יח"א).

באזור זה יוקם, במסגרת זכויות הבניה, מבנה מגורים לשימוש בעל/מפעילי המיזם התיירותי בשטח של עד 250 מ"ר, לשימוש עיקרי.

תינתן באזור זה סמכות לוועדה המקומית לאשר, במסגרת סך כל אחוזי הבניה המותרים, הוספת שתי יחידות דיור בנות עד 125 מ"ר כ"א לשימוש עיקרי, כנגד הפחתה מקבילת בזכויות הבניה ליחידות הארוח, וזאת עד 3 יח"ד סה"כ במגרש מינימלי. יתרת אחוזי הבניה תשמר בכל מקרה למטרות ארוח בלבד.

דוגמאות לשילוב אפשרי בין מגורים ליח"א במגרש מינימלי:

מגורים		יח"א (25 - 40 מ"ר כ"א)	
מס' יח"ד	שטח	מס' יח"א	שטח
1	250	40 - 25	1000
2	375	35 - 22	875
3	500	30 - 19	750

במסגרת סך כל זכויות הבניה ניתן ליעד עד 5% למסעדה ולבית קפה. כל היתר בניה יחוייב בפתרון מקומות חנייה בתחום המגרש בהתאם לסעיף 3.22.6 לחלן. ולא פחות משני מקומות חנייה ליח"ד ולא פחות ממקום חניה ליח"א. בניית בריכת שחייה תותר במגרשים ששטחם עולה על 2500 מ"ר, בהם ונתר תוספת 20% בניה אך לא יותר מ 500 מ"ר לצורך קירוי בריכת שחייה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבקשה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

שטח תעסוקה, מוסדות ציבור, עסקים ומסחר:

שטח שבו יוקמו מבנים לאיכלוס עסקים מתחום התעשייה המתקדמת, תעשיות עתירות מחקר וידע ייחודיות, משרדים ובתי עסק הנותנים שרותים מגוונים, עסקיים ואחרים לאוכלוסיה הרחבה, מבני מסחר ומוסדות ציבור ברמה איזורית. השימושים יכולים להיות במבנים יעודיים לשימוש אחד או במבנים רב יעודיים. בניה ופתוח באזור זה יתאפשרו רק לאחר אישור של תכנית מפורטת ושל תכנית בינוי עקרונית לכל שטח האזור בוועדות לתכנון ולבניה. כל היתר בניה יחוייב בפתרון מקומות חנייה בתחום המגרש בהתאם לסעיף 3.22.6 לחלן.

3.10.1 שימושים מותרים

- בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- אכלוס מפעלים יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית, רשויות איכות הסביבה ובמידת הצורך משרד הבריאות.

3.10.2 הנחיות סביבתיות לאזור

- על האזור כולו יחולו הוראות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. על המפעל הבודד (בתכנית מפורטת) יחולו הוראות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- תחום השפעת האזור לסביבה לא יחרוג מגבול השטח המיועד לאזור.
- ישמר אזור חיץ בין האזור לבין אזורי המגורים, בהתאם לנספח הנופי.

3.10.3 תוראות איכות סביבה

הפליטות לאוויר, איכות שפכים, פליטת קרינה, גרימת רעש, יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת. המפעל ידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר B.A.C.T (Best Available Control Technology) הקיימים באותה עת למניעת מפגעים סביבתיים.

א. שפכים

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עור לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת חביוב) תשמ"ב 1981) או כהתאם לתקן עדכני אחר.

תבוצע הפרדה מוחלטת של שפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תימלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.

קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת על פי הוראות תקנון זה, יעשה באמצעות מתקנים בתחום המפעל, לפני הזרמתם למערכת המרכזית.

ב. פסולת מוצקה

יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה ותשטיפים הניגרים ממנה באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטוחותיים והכל כפי שיאושר על ידי הרשות הסביבתית והרשות המקומית.

המתקנים לאצירת פסולת להפרדה במקור ולמחזור והשבה יוצבו בתחומי המגרש ובהתאם לתנאים שיקבעו בהיתר בנייה או באתר מיוחד שנקבע ע"י הרשות המוסמכת לכך.

ג. רעש

- 1) בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש התורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ן 1990, יידרש תכנון ותקמת מיגון אקוסטי ונוחלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. הוראה זו תחול גם על מרכזי שירותים ומבני ציבור ובאחריות היזם/המפעיל.
- 2) מפלסי הרעש המירבי במבנים הסמוכים לאזור התעשייה (תמוגדרים בתקנות מבנים א - ד') לא יעלה על המפלס המירבי המותר. ובהחמרה של 5dB (A) כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ן 1990 התוספת הראשונה.
- 3) בקשה להיתר בניה (או אכלוס מחודש) למתקנים ומבנים העלולים ליצור רעש בלתי סביר תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתית. במסמך האקוסטי יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש, האמצעים להפחתתם עד למפלס המותר בהתאם למאפייני הרעש מישכו, וזמן היווצרותו (יום או לילה).

ד. איכות אוויר

- 1) לא תותר כניסת מפעלים הנדרשים לפליטת מזהמים לאוויר.
- 2) מזהמים שלגביהם אין התייחסות בהוראת הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 3) במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי שינוע, האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל הקמת מבנים סגורים, דרכים סלולות, וכד', הכל על פי הנחיות הרשות הסביבתית.

ה. חומרים מסוכנים

- 1) כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993.
- 2) לא תותר כניסת מפעלים הנדרשים לחומרים מסוכנים לתהליכי הייצור.
- 3) כניסת מפעלים הנדרשים להיתר רעש - חומרים מסוכנים, לצרכים תפעוליים בלבד.
- 4) כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חמ"ס. הוא יחוייב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תוכנית טיפול בחומ"ס, שימוש, אחסון ונוהלי חירום.

ו. פסולת רעילה

טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1990 וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993.

3.10.4 הוראות למתן היתרי בניה ורישיון עסק למינון זכוכית של מפעלים:

מפעל המבקש להיקלט באזור יגיש לרשות הסביבתית שאלון "השלכות סביבתיות" ובו תיאור ראשוני של המפעל, תוצרים, שפכים, פליטות לאוויר חומרים מסוכנים בשימוש וכד'. על פי מידע זה יקבע הגורם הסביבתי המוסמך לכך, האם יש לדרוש מהמפעל מסמך סביבתי וינחה אותו בהתאם.

המפעל יגיש את המסמך הסביבתי לועדה המקומית ולרשות הסביבתית לבדיקה. הסכמה ותנאים למתן היתר בניה יינתנו לאחר בדיקת מסמכים אלו.

במידה ובדיקת המסמכים הסביבתיים יראו כי בגין השלכות סביבתיות אין המפעל יכול להיכנס לאזור לא יוצא למפעל היתר בניה.

3.11 תחנת מעבר לפסולת גזם:

שטח זה יופעל ע"י המו"מ כפר ורדים וישמש לטיפול בגזם שיפונה אליו משטחי הישוב, הגזם יאווסן בו ייגרס ויפונה ממנו למקום איסוף פסולת אזורי מאושר או ישמש לאתר הגריסה לצרכי גינון שטחים ציבוריים פתוחים ע"י המועצה.

3.11.1 הפחתת מטרדי רעש

- א. מפלסי הרעש הנובעים מהפעלת תחנת המעבר לפסולת גזם, למבני ציבור, אזורי המגורים בכלל ובפרט למגרשים מס' 365 ו-831 ומגורים בשלב ב', יהיו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
- ב. הפעלת תחנת מעבר לפסולת הגזם תותר בשעות ה"יום" בלבד, על-פי הגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
- ג. למרות האמור לעיל, לא תותר הפעלת תחנת המעבר לפסולת גזם, לפני השעה 08:30 ולאחר השעה 18:00.
- ד. לא תותר הפעלת תחנת מעבר לפסולת הגזם ב"ימי מנוחה", כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992.

3.11.2 מטרדי אבק

- א. תנאי להפעלת תחנת המעבר תהיה הכנת חוות דעת סביבתית, לבחינת כמויות האבק הנפלטות בעת תהליך השינוע, האיחסון והגריסה. במידת הצורך, יוצגו אמצעים להפחתת כמויות האבק הנפלטות.
- ב. גלגלי כלי הרכב, היוצאים מתחנת המעבר, יורטבו בבור שטיפה, למניעת לכלוך הרחובות.

3.11.3 חזות תחנת המעבר

- א. שטח תחנת המעבר יגודר בגדר קשיחה.
- ב. חזית תחנת המעבר, הנצפת מאזורי המגורים, תגון על-פי תוכנית אדרי' נוף, להסתרתה.

3.12 שטח ציבורי פתוח:

- 3.12.1 ישמש גם למעבר להולכי רגל, וכמקום מנוחה, בילוי ומשחק. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי.
- 3.12.2 לא תותר כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים, שבילים, רחבות, ריהוט חוצות ומערכות תשתית תת-קרקעיות כולל הטמנת צוברי גז בשול.
- 3.12.3 מיקום המתקנים המותרים יאושר ע"י הועדה המקומית בתאום עם אגף הנדסה של הרשות המקומית.
- 3.12.4 לכל אזורי הפעילות בשצפ"ים תתוכנן גישה לקהל עם מגבלות תנועה ולקלנועיות.
- 3.12.5 שטחים שמורים לצרכי ניקון.
- 3.12.6 מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים, גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מטר ושטחם הכולל של סה"כ המבנים בתחום הש.צ.פ. לא יעלה על 30 מ"ר במגרש אחד - למעט סככות צל שאינן כלולות במנין השטחים הבנויים.
- 3.12.7 לא תותר בשטחים הנ"ל תנועת רכב למעט צירי התנועה אליהם.
- 3.12.8 רצועות השצ"פ שבין מתחמי המגורים לבין אזור שטח תעסוקה, מוסדות ציבור, עסקים ומסחר, המסומנות במספרים 994 ו-996, תגונן בשתילה אינטנסיבית של עצים רחבי עלים. כמו כן תישקל אפשרות להקמת סוללת שתילה או קיר מיגון אקוסטי, בהתאם לצרכים האקוסטיים.

3.13 דרכים קיימות, מוצעות, משולבות:

- 3.13.1 תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט. כל השטחים המסומנים בתשריט התכנית כשטחי דרכים יהיו כפופים לתנאים ותקנות המפורטים להלן. המונח דרכים מתייחס גם לרחובות ולכבישים.
- 3.13.2 לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- 3.13.3 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לרבות הגשת תכנית תמרורוצביעה של הכבישים להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- 3.13.4 לא תותר הנחת צינורות מים וביוב, תיעול מי גשם, כבלי טלפון וחשמל מעל או מתחת לפני השטח המסומן לדרך מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס העיר ומחרשות המוסמכת להתקנת השרות.
- 3.13.5 שטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, נתיבים לאופניים ולקלנועיות, חניות, מדרכות, מתקני ריהוט, תאורת רחוב, נטיעות וגינון ומעבר תשתיות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות, פרוט הנתיבים והתשתיות יוצג כנספח הכבישים והתנועה.
- 3.13.6 שולי כבישים יתמכו ע"י קירות תומכים או לחילופין מיסלעות ועבודות עפר.
- 3.13.7 בסמכותה של הוועדה המקומית ו/או היוזם, יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עמה. גם בשטח פרטי במידה וידרש בתיאום עם בעל הקרקע.
- 3.13.8 במעברי החצייה ובכניסות לחניות פרטיות תבוצע הנמכת אבן שפה.
- 3.13.9 בכל הכבישים יש לשלב פסי ירק במקום פסי חניה כך שינותק הרצף של נתיבי החניה.
- 3.13.10 נוסף לרוחב הדרכים כפי שמפורט בנספח התנועה, בצמתים עם מפגש בין שתי דרכים יתוכננו רדיוסים לסיבוב כלי רכב כמופיע בתשריט.
- 3.13.11 עבור כל צומת בין דרכים מאספות וכן בין דרך מאספת לדרך קיימת, תוכן תכנית תנועה אשר תענה על צרכי זרימת התנועה, הנגישות והבטיחות. תכנית זאת תקצה נתיבים, מדרכות, איי תנועה, תמרור וכ"י.
- 3.13.12 ראות בצומת. מעבר לתחומי קווי הרחוב בצומת יקבעו משולשי ראות אשר יבחנו ראות בכל צומת במפורט. בתחומי משולשי הראות יתאפשר פיתוח נופי נמוך בלבד (צמוד קרקע) ובגובה מירבי עד 60 ס"מ.
- 3.13.13 בסוף כבישים ללא מוצא תתוכנן רחבת סיבוב כפי שמופיע בתשריט.
- 3.13.14 דרכים משולבות יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים.
- 3.13.15 בתחומי הכבישים הפנימיים, במקומות שיקבעו ע"י יועץ התנועה, יתוכנן מיתון תנועה על פי הנחיות משהב"ש ומשרד התחבורה.
- 3.13.16 על שטח מיתון התנועה יחולו כל ההנחיות בתחומי אדריכלות ועיצוב רעיוני, עיצוב נופי, תנועה וכבישים כפי שהן מופיעות בפרק 7 בהנחיות לאזורי מיתון תנועה של משרד התחבורה מאי 2002.
- 3.13.17 מיקום תחנות אוטובוסים יקבע בתאום עם משרד מתנדס הרשות.
- 3.13.18 הרשות המקומית שומרת לעצמה את הזכות בכל שלב של מימוש התכנית לשנות את התנועה מאזורי מיתון התנועה לאזורי תנועה רגילים.
- 3.13.19 לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים לצורך סלילת דרכים בכל תחומי התכנית. במקומות בהם שיפוע הצידי בו עוברת הדרך, עולה על 30% יש לבנות קיר תומך תחתון לפני סלילת הדרך.
- 3.13.20 צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הרחובות (הכבישים) ירוצפו תוך שילוב ערוגות לגינון, פתחים לעצים, ורהוט רחוב, (כמו ספסלי ישיבה).

- 3.13.21 לאורך כל אחד מהרחובות ישולבו עצי רחוב במדרכה. בכל הרחובות ברוחב העולה על 12 מ', ישולבו עצים בשתי המדרכות, בשני צידי המסעה. ברחובות ברוחב הקטן מ-12 מ' יהיו עצים לפחות במדרכה אחת ויעשה מאמץ לשלב עצים בשני צידי המסעה. בכל המדרכות ברוחב הגדול מ-1.5 מ' יינטעו עצי רחוב.
- 3.13.22 עצים שיינטעו ברחובות יהיו עצים בכירים. העצים יושקו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה, הממוצע, בין העצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 7 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות.
- 3.13.23 במדרכות, ברוחב מעל 2.5 מ', תוקצה רצועה ליניארית לגינון. ברצועת הגינון הליניארית יינטעו עצים בוגרים וישתלו שיחים.
- 3.13.24 בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית ותתואם עם שאר המערכות.
- 3.13.25 הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים. לכל שטחי הגינון ברחובות תתוכנן מערכת השקיה והם יתוחזקו באופן שוטף.
- 3.13.26 מרחקי הבניה הנקובים ברוזטה של כביש מס' 8833 מציינים את המרחקים מציר הכביש ולא מהשוליים שלו כבשאר הרחובות.

3.14 שביל עיצוב נוף:

- 3.14.1 שטח למעבר הולכי רגל.
- 3.14.2 יותר פיתוח שבילים ורחבות שהייה משולבות עם ספסלים וצמחיה אקסטנסיבית.
- 3.14.3 בתכנון העצים לאורך השביל יילקח בחשבון הותרת בעבר פנוי ברוחב 4 מ' למעבר רכב שרות.
- 3.14.4 לא תותר כל בניה למעט שבילים ומערכות תשתית תת קרקעיות.
- 3.14.5 בשטח כולו תבוצע הסדרת פני הקרקע וחיפוי באדמה ליצירת קו מגע מטופח בין השטח המפותח הגובל בשביל עיצוב הנוף מצידו האחד לבין שטח הפתוח/חקלאי הגובל בו מצידו השני שמעבר לגבול התכנית.
- 3.14.6 הנחיות לשימור השטח הפתוח הגובל עם שטחי הבניה:
- טרם ביצוע השביל יסומנו קווי הדיקור לאורך השביל ויועלו ע"ג מפת מדידה.
 - בחלקו החיצוני של השביל יבנה "קיר נקיין" מאבן מקומית בגובה של כ- 40 ס"מ מפני השביל.
 - לתכניות הביצוע יצורף חתך עקרוני של השביל לכולל התייחסות לשטח הפתוח, "קיר הנקיין" והבינוי.
 - הצמחיה שתינטע ותישתל לאורך השביל תהיה ממינים מקומיים, בהתאם לרשימה שתאושר ע"י אקולוגית המרחב.
 - לא ימוקמו עמודי תאורה לאורך השביל ובממשק עם השטח הפתוח. במידת הצורך התאורה ליד מתקנים הנדסיים תכוון מהחיקף פנימה ולא לעבר השטח הפתוח.
 - יידרש פיקוח הרשות על פיתוח השביל וקיר הנקיין.

3.15 שביל להולכי רגל:

- שטח ציבורי למעבר הולכי רגל. יותרו ריצוף, בניית קירות תומכים וגדרות בגבול השטח, ערוגות גינון וקירוי בחומרים קלים. תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות. לפחות 30% משטח המעבר יהיה מגונן. במס' מקומות יתאפשר לרכב שרות תחזוקה לנוע ע"ג שביל להולכי רגל לצורך גישה לטיפול במתקנים הנדסיים הקשורים במערכת הביוב (תחנות סניקה).

3.16 שטח חקלאי:

- לא תנתן אפשרות בניית מבנים מכל סוג שהוא.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה:
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד / מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין (במטרים)			גודל מגרש מינימלי (בדונם)	חאזור (שימוש עיקרי)	
	מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מבטח	כניסה מעל למפלס	קדמי	אחורי			צדדי
יד	יג	יכ	יא	י	ט	ח	ז	ו	ה	ד	ג	ב	א
1	2	2	50%	35%	10% או לכל היותר בהתאם למפרט הבא (עפ"י חנוך מכינהם): מחסן: עד 12 מ"ר ממ"ד; עד 7 מ"ר הניה מקורה; עד 30 מ"ר (3)	40%	(2)	50%	5	3	3	450	מגורים א
1 יחיד + 2 יח"א	2	2	50%	35%	10% או לכל היותר בהתאם למפרט הבא (עפ"י חנוך מכינהם): מחסן: עד 12 מ"ר ממ"ד; עד 7 מ"ר הניה מקורה; עד 30 מ"ר (3)	40% סחי"כ מתוכם עד 200 מ"ר למגורים והותר ליח"א בשטח עד 40 מ"ר כ"א בכמות לפי טבלת כסע"ף 3.3	(2)	50%	5	3	3	700	מגורים א-1
1	2	2	65%	40%	15% או לכל היותר בהתאם למפרט הבא (עפ"י חנוך מכינהם): מחסן: עד 7 מ"ר ממ"ד; עד 7 מ"ר הניה מקורה עד 30 מ"ר (3)	50%	(2)	65%	5	3	3	250	מגורים ב
זכויות ומגבלות בניה עפ"י חוראות תכנית ג/11147													מגורים ג-1
סחי"כ כ"י 750 יחיד עפ"י תכנית בנ"ב	30 כולל מבנה יציאה לנג	7 כולל עמודים	230%	55%	20% + 30% לחנייה תת קרקעית	180%	(2)	230%	5	3	3	2400	מגורים ג
	9	2	50%	50%	10%	40%	(2)	50%	5	5	5	1000	מסורת ציבור
עד 240 יח"א או 340 חדרים	12 בחנייה 16 סחי"כ	3 בחנייה 4 סחי"כ + מרתף לתת קרקעית	140%	40%	10% + 50% לחנייה תת-קרקעית בלבד	60% למלונאות 10% לשרותים ומסחר 10% ולא יותר מ-1000 מ"ר לקירוי כריכת שחייה	(2)	140%	5	5	5	10000	מלונאות
בין 1 עד 3 יחיד וכ"י 40 יח"א כמגרש מינימלי ראה הסבר 3.9 בסע"ף	7 מי כולל מעקה עבור בית עם נג שטוח 8.5 מי עבור בית עם נג משופע	2 מרתף + לחנייה תת קרקעית	120%	40%	10% + 40% לחנייה תת-קרקעית בלבד	10% למגורים ועד 250 מ"ר ליחיד אחת 40% לארוח והסעדה 20% ולא יותר מ-500 מ"ר לקירוי כריכת שחייה (5)	(2)	120%	5	5	5	2500	אדוח משולב במגורים
	4	1	25%	25%	-	25%	(2)	25%	3	3	3	120	מתקנים הנדסיים (4)
	10	1	2%	2%	-	2%	(2)	2%	5	5	5	4000	תחנת מעבר לפסולת גום
	4	1	2%	2%	-	2% עבור מתקנים הנדסיים או מקלטים ציבוריים בלבד	(2)	2% רק עבור מתקנים הנדסיים	5	5	5	20	שטח ציבורי פתוח (1)
בשטח הקלאי לא תותר כל בניה													שטח קלאי

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג	יד
תעסוקה מוסי ציבור עסקים ומסחר	לפי לוח הקצאות בטבלת איוון	5	5	5	90%	(2)	80%	10%	50%	90%	3	12	בניה כאזור זה תתאפשר רק לאחר אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי עקרונית לכל שטח האזור ע"י ועדות לתו"כ.
דרכים סכל הסוגים	אין בניה למעט תשתיות תת-קרקעיות ו/או עיליות ותחנות המתנה לתחבורה ציבורית												
דרכים לחולכי רגל ושכיל עיצוב נופי	אין בניה למעט תשתיות תת-קרקעיות												

(1) עד 1000 מ"ר סח"כ בכל השצפיים שבתכנית.

(2) תותר העברת אחווי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(3) אחווי הבניה הנקובים כאן לא בהכרח מאפשרים בכל מגרש לבנות את כל שטחי הבניה הנקובים במפרט במ"ר, יחד עם זאת רשאי נעל הזכות בקרקע ליישם את הנקוב במפרט ע"ח הזכויות בשטחים העיקריים.

(4) יותר קו בניה קדמי של 3 מ' כאזור מבנים הנדסיים על אף המספר הנקוב ברוזטה של הכביש.

(5) ניווד זכויות בניה בין מגורים לבין יחידות אירוח רח סעיף 3.9

3.18 הוראות בינוי:

לא ינתנו היתרי בניה ללא תכנית בינוי שכונתית מאושרת ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תגדיר ותציג את המרכיבים הבאים:

3.18.1 את מפלסי 0.00 +/- של הכתים ואת מפלסי פתוח המגרשים וכן יוגדר הטולרנס המותר למפלסים המחייבים.

3.18.2 את מערכות התשתית הצבורית השכונתית: כבישים, ביוב, מים, חשמל, תקשורת.

3.18.3 את הפתוח הצבורי השכונתי: חניות, תאורה, גינון, מדרכות.

3.19 הוראות נופיות:

3.19.1 שטח פתוח במגרשים לבניה

(חצרות המגרשים) באזורים: מגורים א, א-1, ב, ג, מוסדות ציבור ומלונאות. הכוונה בהגדרה "שטח פתוח במגרשים לבניה" היא לכל שטח המגרשים ביעוד קרקע זה, מלבד שטח היטל המכנים על גבי הקרקע. שטח זה יהווה את חצרות המגרשים וההנחיות שבהמשך מתייחסות אליו.

א. בשטח זה יותר לבצע, שבילים ורחבות, גינות, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוץ. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפגוף.

ב. בחזית שטח זה, בגבול בין חצר המגרש לרחוב, או לשצ"פ, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ' אורך חזית מגרש (בחישוב זה יכלל עץ שינטע בנישה בקיר גובל של המגרש עם הרחוב, בהתאם לסעיף 3.19.2).

ג. לכל בקשה לחיתור בניה של מבנה חדש, תצורף תכנית נוף ופיתוח של חצר המגרש, כתנאי למתן היתר בניה. התכנית תהיה בקני"מ 1:100, או בקני"מ 1:250.

ד. תכנית הנוף והפיתוח תכלול, בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ; סימון של כניסות לחצר ולחניה; סימון שבילים, רחבות, אזורי גינות ומקומות חניה; פרטי ביצוע של שבילים ורחבות מרוצפות; פתרונות ניקוז; סימון גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר; פרטים ופתרונות להסתרה של ארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה.

ה. כחלק מתכנית הנוף, והפיתוח הנ"ל יוגשו חזיתות של חצרות המגרשים, מכוון הרחוב, ומכוון השטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב המפגש בין המגרש לבין הרחוב ו/או השצ"פ, על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים.

ו. כחלק מתכנית הנוף והפיתוח הנ"ל יוגשו תכנית צמחית, תכנית השקיה, וכן רשימת חומרי גמר של הקירות והגדרות.

ז. לפחות חצי (50%) משטח חצר כל מגרש לא יהיה מרוצף וייעוד לגינון.

ח. בגבולות בין מגרשים או בין מגרשים לבין שטחים צבוריים שיש צורך צורך או רצון לבצע תמיכות בקירות תמך או באמצעות מסלעות חובת הביצוע תהיה מוטלת על בעלי הזכות בצד

הנתמך (הגבוה). התמיכה תתוכנן ותבוצע באופן שהשטח הנחוץ לתמיכה יהיה בצד הנתמך ושביסס התמיכה יתחשב במפלסים המתוכננים בצד הנמוך.

3.19.2 תימוך מגרשים:

א. תמיכת מפלסים עליונים ביחס למפלסים נמוכים מהם בגבול המתקיים ביניהם תהיה באחריות בעל הזכויות במפלס העליון ועל חשבונו, תוך לקיחה בחשבון של המפלס המתוכנן בשטח התחתון עפ"י המפלס המתוכנן שם כפי שמצויין בתכנית הבינוי.

ב. תימוך בגובה העולה על 2.5 מ' יהיה רק באמצעות קיר תומך ולא מסלעה, במקומות בהם נדרש קיר תומך שגובהו עולה על 2.5 מ' הקיר יפוצל לשני קירות תומכים כך שהעליון יהיה בנסיגה אופקית ביחס לקיר התחתון, שיעור הנסיגה יהיה כך שבין הקירות תהיה רצועה ברוחב מינימלי של 1.0 מ'.

ג. גומחות ללוחות חשמל ותקשורת:

מתקנים אלה ימוקמו בגומחות (נישות) שעומקן, כפי שנדרש ע"י ספקי החשמל והתקשורת, יהיה על חשבון שטח המגרש הגובל בהן. בכל מקרה לא יתאפשר למתקנים אלה לבלוט לתחום מדרכות, שבילים, כבישים, שצ"פים או דרכים להולכי רגל, זולת אם נועדו לשרת מתקנים צבוריים השייכים להם.

ד. גומחות לנטיעת עצים:

בקיר תומך בחזית כל מגרש לרחוב תיבנה נישא לנטיעת עץ. הנישה תהיה על חשבון שטח המגרש ובגודל: נטו 1 מ' (עומק) X 1.5-2 מ' (רוחב) ובגובה הקיר התומך בו היא משולבת. מיקום הנישה בחזית המגרש יקבע בתכנית פיתוח שכונתית.

3.20 הוראות לבניה משמרת מים (אזור א' לפי תמ"א 4/ב'34):

3.20.1 יש להבטיח קליטת מים גשמיים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור), ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. באזור התעסוקה יבחן הנושא, לעת התכנון המפורט, בהתאם למגבלות שינתנו לגבי אופי הפעילות.

3.20.2 בין 15% לבין 30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש ונקוז את מי הנגראל שטחים אלה.

3.20.3 מי מרזבי הגנות (במידה וקיימים) ינוקזו אל השטח המחלחל.

3.20.4 יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לשמורת נחל יחיעם ולשטחים הפתוחים הגובלים.

3.20.5 תוכנית הניקוז למי נגר עילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן לפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

3.21 הוראות נוספות:

3.21.1 מים:

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

3.21.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3.21.3 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. יש לתאם באמצעות מהנדס המועצה את ביצוע מערכות ביוב העוברות בשצ"פים עם המפלסים המתוכננים שם ע"מ למנוע פגיעה בתשתית הביוב בעת פיתוח השצ"פים.

3.21.4 חשמל:

כל תשתיות החשמל במתח גבוה ונמוך, כולל חיבורי הבתים, בתכנית זאת יהיו תת-קרקעיות, התקנת תחנות השנאה תהיה בביתנים או ע"ג עמודי מתח גבוה, בתאום עם חברת החשמל. לאורך כביש 8833 ניתן יהיה להתקין קו מתח גבוה עילי.

3.21.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה 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 - 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25.0 מ'.
אם באזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לתפור 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.

3.21.6 תקשורת טלפונים וטל"כ:

כל תשתיות תקשורת טלפונים וטל"כ כולל חיבורי הבתים בתכנית זאת יהיו תת-קרקעיות.

3.21.7 אשפה:

סידורי טילוק האשפה יהיו לפי הוראות ההשוות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ולמיכלים למיתזור אשפה בשטח המגרש ויסומנו בהיתר הבניה.

3.21.8 צוברי גז:

א. צוברי הגז (במידה ותוכן תשתית גז) יהיו צוברים תת-קרקעיים או עיליים-טמונים.

ב. החיבור בין צובר הגז לבתים יהיה תת-קרקעי.

ג. צובר הגז ישולב ויוסתר בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין. הנספח הנופי יכלול פרט לטיפול הנופי בצוברי הגז.

3.21.9 עודפי חפירה ופסולת בניין:

א. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר, לאתר מוסדרים ומאושרים בלבד.

ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר, לשטחה.

ג. המועצה המקומית תהיה רשאית להגדיר שטחים, לאחסנת בנינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ואיגוד ערים לאיכה"ס.

ד. גבולות הישוב הפונים לשטחים הפתוחים הרגישים, מחוץ לקו הכחול של התוכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הכולל בשטחים הפתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

3.22 הוראות כלליות:3.22.1 חלוקה:

- א. תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.22.2 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנחל מקרקעי ישראל.

3.22.3 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.

3.22.4 תנאים לביצוע התכנית:

- תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.22.5 היטל השבחה:

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

3.22.6 חניה:

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.22.7 עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנחל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1878.
- ב. אם יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק העתיקות התשמי"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת אם יתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

- ה. להלן רשימת מגרשים בעלי סבירות להמצאות עתיקות בשטחם הכלולים בתחום מלבני העתיקות המסומנים ברקע תשריט המצב המוצע:
- אזור A: 845, 849, 862, 863, 891, 917-911, 928, 947, 996, 1003, 1005, 1006, 1113, 1123,
- 1126, 1159-1164, 1263 שימושי הקרקע המתוכננים: מרכז תעסוקה משולב עם מוסדות ציבור עסקים ומסחר, מלונאות, שצ"פ, מתקנים הנדסיים ודרכים.
- אזור B: 841, 842, 862, 941, 987, 1137, 1155, 1264 שימושי הקרקע המתוכננים: מגורים ג', מבני ציבור, שצ"פ, תקנים הנדסיים ודרכים.
- אזור C: 863, 987, 1253 שימושי הקרקע המתוכננים: מבני ציבור ושצ"פ.
- אזור D: 574-580, 726-754, 824, 825, 988, 1149, 1154, 1222-1224 שימושי הקרקע המתוכננים: מגורים א', מגורים א1, מגורים ב', שצ"פ ודרכים.
- אזור E: 171-173, 178-180, 1135 שימושי הקרקע המתוכננים: מגורים א' ודרכים.

3.22.8 **הוראות הנ"א:**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.22.9 **כיבוי אש:**
קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 **שלב ביצוע:**
ראה נספח שלבים.

בתוכנית המוצעת מוגדרים 4 שלבי פיתוח, בכל שלב פיתוח יפותח מתחם שלם על כל תשתיותיו כולל דרכי גישה למתחם ממערכת הדרכים הקיימת. הכיוון הכללי של שלביות הפיתוח הוא ממזרח למערב וזאת במגמה לתת כיוון התפתחות טבעי של היישוב כלפי מערב.
ככדי לאפשר נגישות ואורח חיים תקין לתושבים לאחר איכלוס כל מתחם, הוגדרה לכל מתחם רשת הדרכים הנחוצה לצורך איכלוסו, כמפורט להלן:

א. שלב א

- ביצוע רשת הדרכים הפנימית של המתחם עליה נשענות יחידות הדיור, רשת זו כוללת את דרכים מס' 24,25,26,27,28,29,23,43,52, דרך 2 בקטע בין דרך 39 לצומת המערבי עם דרך 24.
- ביצוע דרך 8833 עד לצומת עם דרך 39.
- ביצוע דרך 39 לכל אורכה.
- ביצוע דרך 1 בין דרך 41 לדרך 23.

ב. שלב ב

- ביצוע רשת הדרכים הפנימית של המתחם עליה נשענות יחידות הדיור, רשת זו כוללת את דרכים מס' 17,88,12,42,9,10,13,15,16.
- הארכת סלילת דרך מס' 1 עד לצומת המערבי עם דרך מס' 9.

ג. שלב ג

- ביצוע רשת הדרכים הפנימית של המתחם עליה נשענות יחידות הדיור, רשת זו כוללת את דרכים מס' 100,101,102.
- הארכת סלילת דרך מס' 1 עד לצומת המערבי עם דרך 8833.
- הארכת סלילת דרך 2 עד לצומת המערבי עם דרך מס' 1.

ד. שלב ד

- ביצוע רשת הדרכים הפנימית של המתחם עליה נשענות יחידות הדיור, רשת זו כוללת את דרכים מס' 4,5,6,7,8.

ה. אזור תעסוקה (תעשיה, משרדים ומסחר)

- בניית מתחמי התעשיה והמסחר מחייב כמובן את ביצוע מערכת הדרכים הפנימית של מתחמים אלה. לכל מתחם תבוצע מערכת הדרכים המלאה: דרכים 104,106,107,108 כולל סלילת החיבור עם דרך 8833 וסלילת דרך 8833 ברוחב המלא ממזרח (כפר ורדים) ועד לצומת החיבור למתחם.

4.2 **תקפות התכנית:**
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

	<p>בעל הקרקע:</p>
<p>המחייב מתחייב להחזיר את הקרקע למחייב לאחר שיתקבלו כל זכויות התכנית. המחייב מתחייב לשלם את כל המסות והתשלומים המגיעים על ידיהם התכנית תיבצע. המחייב מתחייב לשלם את כל המסות והתשלומים המגיעים על ידיהם התכנית תיבצע. המחייב מתחייב לשלם את כל המסות והתשלומים המגיעים על ידיהם התכנית תיבצע.</p>	<p>מגיש התכנית:</p>
<p>מנהל מוקדני ישראל ניחוז הצפון</p>	<p>יוזם התכנית:</p>
<p>יעד אדומים מחייב ע"ים ונחה בע"מ</p>	<p>עורך התכנית:</p>