

אין לשייך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

19.07.2012

נתקבל

תיק מס'

תכנית מס' מ/414

מצפה אילן

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה - אלונה

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים :

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועד המקומית :	חותמת הועדה המקומית : <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>414/מ</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6214</u></p> <p>ביום <u>17.3.11</u></p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>414/מ</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום <u>3.5.11</u> לאשר את התכנית.</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>מנהל מילת התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	חותמת הועדה המחוזית : <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>414/מ</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6444</u></p> <p>ביום <u>11.7.12</u></p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מנהל מילת התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>מחוז חיפה</p> </div>	נתוני ילקוט פרסומים

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header.

Handwritten text enclosed in a rectangular box, possibly a signature or a specific section of text.

Handwritten text block on the lower left side of the page.

Handwritten text block on the lower right side of the page, possibly including a signature or a date.

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר המקומית מ/414 למצפה אילן - מוגשת בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, מלווה בטבלאות איזון והקצאה.

התכנית מיישמת החלטות הממשלה להקמת יישוב קהילתי חדש במרחב עירון (החלטה מס' 3071 – 03/02/2008, ו- 28/9/08).

מיקום התכנית מתבסס על היישוב הקיים מצפה אילן, הנמצא על רכס גבעות בהר אמיר, ממזרח לאפיק נחל נרבתיא בסמוך לעיר חריש, מדרום מזרח ליישוב הערבי אום אל כותוף.

אופי הבניה של מבני המגורים ומוסדות הציבור צמוד קרקע, תוך השתלבות מיטבית בסביבה ובנוף.

היקפי הבניה והפיתוח בתכנית כ- 350 יח"ד, במשולב עם מוסדות ומבני ציבור, שרותים קהילתיים ושטחי ציבור, המיועדים לקליטת אוכלוסייה של משפחות וזוגות צעירים בעלי רקע מסורתי דתי, בהיקף כולל של כ- 1,500 עד 2,000 נפש.

בחלקה המרכזי של התכנית מתחם בנוי הכולל את המבנים הזמניים של היישוב הקיים - מבני מגורים, מוסדות חינוך ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשי ספורט, דרכים ותשתיות.

מתחם זה יאפשר את המשך המגורים של תושבי היישוב הקיים, במקביל לפיתוח שכונות המגורים החדשות. עם התפתחות ובניית יישוב הקבע מתחם זה יתפקד כמוקד למגורי מעבר זמניים, המאפשר קליטת משפחות חדשות המעונינות להקלט ולהקים את ביתם ביישוב. בשלב האחרון יתאפשר במתחם זה פיתוח מגרשים למגורי קבע, שצ"פים ותשתיות נלוות.

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית, ואינם מהווים חלק ממסמכיה.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	תכנית מתאר מצפה אילן	תכנית לפיתוח יישוב קהילתי חדש באזור עירון
		מספר התכנית	מ/414
1.2	שטח התכנית		452.27 דונם (מדידה ממוחשבת)
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	2
		תאריך עדכון	04/04/2012
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד תכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	ועדה מחוזית לא רלבנטי
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, בכל תחום התכנית.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת-מימד	לא כוללת

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מנשה - אלונה
		קואורדינטה Y	206,700
		קואורדינטה X	707,500
1.5.2	תיאור מקום		רכס גבעות ברום 160 מ' מעל פני הים, בשיפולים המערביים של רכס הר אמיר, בסמוך ומזרח לאפיק נחל נרבתא. ממזרח לעיר חריש. מצפון לקיבוץ מצר ומדרום ליישוב אום אל קוטוף.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מוא"ז מנשה. מועצה מקומית חריש - קציר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	מצפה אילן

1.5.4 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8718	מוסדר	חלק מהגוש		6
8719	מוסדר	חלק מהגוש		5,2
20369	מוסדר	חלק מהגוש		11,5,4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.5 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	התכנית תואמת לתמ"א 35 שטח לפיתוח מרקם עירוני תוך שימור משאבי מים	י.פ. 5474	27/11/2005
תמ"א 22	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	התכנית גורעת משטח יער נטע אדם קיים (יק 107) - עפ"י תמ"א 22	י.פ. 4363	01/11/1995
תמ"א 34 ב' / 3	כפיפות עפ"י תכנית מתאר ארצית	התכנית תואמת להוראות והנחיות תמ"א 34 ב' / 3	י.פ. 5606	16/11/2006
תמ"א 34 ב' / 4	כפיפות עפ"י תכנית מתאר ארצית	התכנית תואמת להוראות והנחיות תמ"א 34 ב' / 4	י.פ. 5704	19/06/1997
מ/במ/201 א'	כפיפות	התכנית אינה משנה תכנית זו	י.פ. 4194	24/02/1994

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית חיפה	אדרי' ערן מבל	מרץ 2012	1	לא רלבנטי	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית חיפה	אדרי' ערן מבל	אפריל 2012	לא רלבנטי	27	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית חיפה	אדרי' נוף גיל הר גיל	מרץ 2012	1	10	1:1250	מחייב	נספח פיתוח נופי
	משרד התחבורה ומע"ץ	לוי שטרק מהנדסים	מרץ 2012	6	12	1:1250	מנחה	נספח כבישים ותנועה
	משרד להגנת הסביבה	לוי שטרק מהנדסים	מרץ 2012	1	8	1:1250	מנחה	נספח ניקוז כולל פרשה טכנית
	משרד הבריאות	בלשה ילון מהנדסים	מרץ 2012	1	לא רלבנטי	1:1250	מנחה	נספח מים וביוב
	חב' חשמל	לובה מרגולין	מרץ 2012	1	לא רלבנטי	1:1250	מנחה	נספח חשמל ותקשורת
	ועדה מחוזית חיפה	לשכת תכנון מחוז חיפה	אוגוסט 2010	לא רלבנטי	4	לא רלבנטי	מנחה	נספח בניה ירוקה
	ועדה מחוזית חיפה	צפניה קובי שמאות מקרקעין	מרץ 2012	לא רלבנטי	9	לא רלבנטי	מחייב	נספח טבלאות איזון והקצאה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	דוא"ל
	נירית מיכאלי	051840866		משב"ש - מנהלת מחוז חיפה אגף בניה כפרית	משרד השיכון קריית ממשלה רח' פלים 15 חיפה	04-8630770	niritm@moch.gov.il
	יואב אריאל	051840221		החטיבה להתיישבות - מנהל מחוז צפון	ת.ד. 84 קצרין 12900	04-6851200	yoav@wzo.org.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	דוא"ל
	נירית מיכאלי	051840866		משב"ש - מנהלת מחוז חיפה אגף בניה כפרית	משרד השיכון קריית ממשלה רח' פלים 15 חיפה	04-8630770	niritm@moch.gov.il
	יואב אריאל	051840221		החטיבה להתיישבות - מנהל מחוז צפון	ת.ד. 84 קצרין 12900	04-6851200	yoav@wzo.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	דוא"ל
	נירית מיכאלי	051840866		משב"ש - מנהלת מחוז חיפה אגף בניה כפרית	משרד השיכון קריית ממשלה רח' פלים 15 חיפה	04-8630770	niritm@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל	
אדרי ערן מבל	052196821	30444	רח' קק"ל 4 קריית טבעון	04-9835146	04-9833704	eran@mebelarch.co.il	עורך ראשי
איגני אברהם לוי	069156107	22015	יפו 145 א' חיפה 35251	04-8553655	04-8553654	avram@levyshtark.co.il	יועץ דרכים, תנועה, ניקוח
איגני ערן הראל - חבי בלשה ילון	031716756	5592	ת.ד. 33600 חיפה 31334	04-8603600	04-8603601	balasha@bal-jal-is.co.il	יועץ מים וביוב
אדרי נוף גיל הר גיל	051959013	35779	כלניות 7 חיפה 34353	04-8380407	04-8382536	office@landscape.org.il	יועץ נוף
לובה מרגולין	307512061	098383	רח' לולב - נצרת עילית 17000	04-6568520	04-6576425	kesherziv@gmail.com	יועצת חשמל
צפניה קובי	14435689	939	קק"ל 70 - קריית ביאליק	052-2473126	04-8720512	zfkobi@bezeqint.net	שמאי מקרקעין
יצחק בן אבי מודדי השרון	027069087	618	רח' עמק חפר 69 נתניה 42220	09-8622396	09-8611444	Ben-avi@ben-avi.co.il	מודד

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

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

- א. פיתוח ובניית יישוב קבע קהילתי חדש במרחב עירון – מצפה אילן. בהתאם להחלטות הממשלה מיום 3.2.08 ו-28.9.08.
- ב. תכנון מתחמי מגורים, מערכת כבישים ותשתיות נלוות.
- ג. תכנון שטחים לצרכי ציבור וקהילה, מלאכה ותעסוקה, חינוך, פארקים ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לייעודים אחרים - המאפשרים פיתוח היישוב מצפה אילן.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה : מרווחי בניה, גובה בנינים, הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי וכו'.
- ד. התוויית דרכים ותשתיות – מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ו. קביעת השלבים וההתנוות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם : 452.27 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי 240 מ"ר ס"ה ליח"ד		60,000 מ"ר	(+) 60,000 מ"ר	--	מ"ר	מגורים א'
		247 יח"ד	(+) 247 יח"ד	--	מס' יח"ד	
רלבנטי ל-13 מגרשי מגורים בלבד, 2 יח' אירוח למגרש. עד 40 מ"ר ליח' אירוח		26	(+) 26	--	יח' אירוח (צימרים)	
לפי 100 מ"ר ס"ה ליח"ד		1000 מ"ר	(+) 1000 מ"ר	--	מ"ר	מגורים א' – הוראות מיוחדות
מגורי המעבר במבנים יבילים זמניים		10 יח"ד	(+) 10 יח"ד	--	מס' יח"ד	(מגורי מעבר זמניים)
לפי 170 מ"ר ס"ה ליח"ד		15,000 מ"ר	(+) 15,000 מ"ר	--	מ"ר	מגורים א' 3
		88 יח"ד	(+) 88 יח"ד	--	מס' יח"ד	
		1,500 מ"ר	(+) 1,500 מ"ר	--	מ"ר	מסחר ומשרדים
אזור תעשייה ומלאכה יישובי		3,000 מ"ר	(+) 3,000 מ"ר	--	מ"ר	תעשייה, מלאכה ומשרדים
		3,500 מ"ר	(+) 3,500 מ"ר	--	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		5,500 מ"ר	(+) 5,500 מ"ר	--	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		1,800 מ"ר	(+) 1,800 מ"ר	--	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לדת
		2,800 מ"ר	(+) 2,800 מ"ר	--	מ"ר	ספורט ונופש
מגדל מים		100 מ"ר	(+) 100 מ"ר	--	מ"ר	מתקן הנדסי

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	ייעוד
תאי שטח	הוראה רלבנטית להכפפה		
		1-197, 199-202, 204-227, 255-234 (מגרשים 240 - 252 : כוללים זכות לפיתוח 2 יח' אירוח)	מגורים א'
		401, 400	מגורים א' - הוראות מיוחדות (מתחמים למגורי מעבר זמניים)
		301 - 344 (כל מגרש מתחלק ל- 2 תתי מגרשים: a-b)	מגורים א' 3
		741 - 740	מבנים ומוסדות ציבור
		731 - 730	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		751, 750	מבנים ומוסדות ציבור לדת
		776 - 770	קרקע חקלאית
		828 - 800	שטח ציבורי פתוח
		721, 720	ספורט ונופש
		785 - 780	פארק / גן ציבורי
		790	מתקן הנדסי
		914 - 910	דרך מוצעת
		929 - 920	דרך משולבת
		892 - 890	שביל
		950	חניון
		710	מסחר ומשרדים
		690	תעשיה, מלאכה ומשרדים
		790	מתקנים הנדסיים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין הייעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו, יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
% מסך שטח התכנית	שטח בדונם	ייעוד	% מסך שטח התכנית	שטח בדונם	ייעוד
28.38%	128.48	מגורים א'	--	--	מגורים א'
4.88%	22.05	מגורים א' 3	--	--	מגורים א' 3
0.07%	0.30	מתקנים הנדסיים	--	--	מתקנים הנדסיים
1.26%	5.68	מבנים ומוסדות ציבור	--	--	מבנים ומוסדות ציבור
2.89%	13.07	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	--	--	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
0.34%	1.55	מבנים ומוסדות ציבור לדת	--	--	מבנים ומוסדות ציבור לדת
6.62%	29.91	קרקע חקלאית	100.0%	452.27	קרקע חקלאית
20.70%	93.60	שטח ציבורי פתוח	--	--	שטח ציבורי פתוח
1.61%	7.30	ספורט ונופש	--	--	ספורט ונופש
6.12%	27.65	פארק / גן ציבורי	--	--	פארק / גן ציבורי
18.85%	85.23	דרך מוצעת	--	--	דרך מוצעת
6.29%	28.45	דרך משולבת	--	--	דרך משולבת
0.61%	2.74	שביל	--	--	שביל
0.12%	0.54	חניון	--	--	חניון
0.54%	2.42	מסחר ומשרדים	--	--	מסחר ומשרדים
0.73%	3.30	תעשייה, מלאכה ומשרדים	--	--	תעשייה, מלאכה ומשרדים
100%	452.27	סה"כ שטח התכנית	100%	452.27	סה"כ שטח התכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

- 4.1.1.1 **מגרשים מס' 1 - 197, 199 - 202, 204 - 227, 234 - 255** : מגרשים בשטח כולל של 400 - 500 מ"ר למגרש. מיועדים להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, מחסנים פרטיים וחניות פרטיות.
- 4.1.1.2 **מגרשים מס' 240 - 252** : 14 מגרשים בשטח כולל של כ- 700 מ"ר למגרש. מיועדים להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, מחסנים פרטיים וחניות פרטיות (כמו במגרשים כנ"ל ס' 4.1.1.1).
במגרשים אלה תותר הזכות, לבעלי אותם המגרשים בלבד, לפתח יחידות אירוח (צימר) בתחום המגרש - על פי ההוראות שלהלן :
- הצבת מבנה המגורים ומבנה יח' האירוח במגרשים אלה, תהיה על פי מגבלת קוי הבנין המותרים כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה, ועל פי המסומן בתשריט.
 - במגרשים אלה בנוסף למגורים לא יותר כל שימוש קרקע אחר, מלבד 2 יח' אירוח לכל היותר.
 - 2 יחידות אירוח (צימרים) יתוכננו ויפותחו במבנים נפרדים - שטח מירבי של 40 מ"ר לכל יחידה, בהתאם להנחיות ותקני משרד התיירות.
 - יחידת האירוח תהיה חד-קומתית בלבד.
 - לא תותר המרת הייעוד המותר ליחידות אירוח לייעוד למגורים, או לכל ייעוד אחר.
 - תותר פיתוח בריכת שחיה בשטח מירבי 30 מ"ר. מתקני תחזוקה וריצוף לא יחרגו מקוי הבנין.
 - תותר פיתוח שטחי חניה גינון.
 - החניה ליחידות האירוח - תהיה בתחום המגרש.
 - ניתן לבצע דרך משותפת לשני מגרשים סמוכים. לחילופין, השטח יכול לשמש לגינון בלבד.

4.1.2 הוראות

- א. **הוראות בניו, פיתוח ועיצוב אדריכלי**
1. מיקום מבנה במגרש - יקבע על-פי קוי הבנין כמופיע בטבלת זכויות והוראות בניה.
 2. במבני המגורים - לא תותר בניה של יותר משתי קומות. תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג לא יעלה על 8.5 המטרים המותרים. עליות גג שגובהן מעל 1.8 מ' יחשבו כשטח עיקרי, על-פי חוק התכנון והבניה.
 3. לא יתאפשר שינוי בכל פני השטח במגרש ובפרט במרווחי הבניה. הבניה תותאם ככל הניתן לתנאי הטופוגרפיה הטבעית הקיימת. יותרו התאמות גבהים לצורך הקמת חניה ו/או שביל גישה.
 4. במבני המגורים - הגובה המירבי הכולל ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה (הנמוך מהשניים) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים - עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. שיפוע הגג יהיה בין 25%-50%. השפופות האופקיות של גג רעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג. בגגות שטוחים - עד קצה מעקה הגג העליון 7.5 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.
 5. במבני המגורים - תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בתנאים הבאים :
 - א. המחסן יהיה חלק מהבנין הראשי, או צמוד אליו.
 - ב. המחסן יחשב כשטח שירות - שטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר.
 - ג. גובה המחסן - לא יעלה על 2.20 מ'.
 - ד. מבני עזר נוספים למעט חניה מקורה (כהוראת סעיף זה) - לא יותרו בתכנית זו.
 6. גמר חזיתות בתי המגורים יהיה טיח לסוגיו בסקלת גוונים בהירים, אשר תיקבע ע"י הנהלת היישוב. חיפוי באריחי אבן בעבוד טבעי (לא מנוסר ומלוטש) בגוונים בהירים, בשילוב בין קירות מטוייחים לקירות בחיפוי אבן. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, מתכת, בטון חשוף וכדומה.

7. גגות המבנים יבוצעו כגגות שטוחים או גגות רעפים או שילוב ביניהם. גווני הרעפים יהיו בסקלת הגוונים האדומים. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו באגרגט בהיר או ביריעות איטום הכוללות אגרגט בהיר.
8. מערכות סולריות, מיכלי דלק, מנועי מזגנים וכל מרכיב אלקטרו-מכני חיצוני יותקן במיסתור אשר והווה חלק מהמבנה ויוצג בבקשה להיתר.
9. במבני המגורים - ניתן לבנות מרתפים בתחום קוי הבנין בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. מרתף בגובה תקרה של עד 2.2 מ' יחשב כשטח שירות. גובה תקרת המרתף לא יעלה על מפלס פיתוח החצר, אלא בכיוון המדרון הטבעי בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. יותרו חצרות אנגליות לאוורור המרתף ברוחב שלא יעלה על 1.0 מ' ברוטו, לשאר הכיוונים.
10. במבני המגורים - קומת מסד שאינה מיועדת לשימוש, תותר עד גובה מירבי של 1.80 מ' בלבד, בחלק הנמוך של המגרש.
11. לכל מבנה תיבנה חצר שירות (אפשרי בתוך מרווח בניה צידי ו/או אחורי עד 1.0 מ' מהגבול) אשר תיועד למיסתור כניסה, בלוני גז ומיכלי דלק. גובה קירות מיסתור עד 1.6 מ' ללא קירוי.

כל מבנה מגורים - יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות פיקוד העורף. לא ינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פי הנחיות ואישור פיקוד העורף העדכניות לאותה עת.

ב. פיקוד העורף

1. במגרשים הנשענים על דרך חלה חובת הצגת מקומות חניה עפ"י התקן בתחום המגרש. חניה מקורה תבוצע עפ"י פרט מחייב יישובי, כחניה מפולשת בלבד.
2. חניה מקורה בתחום קוי הבנין - תותר בקומת המסד של בית מגורים ובתנאי שתשתלב במבנה. החניה תחושב במסגרת שטחי שירות וגובהה לא יעלה על 2.20 מ'.
3. חניה פתוחה מפולשת תבוצע עם ריצוף גן, יותר קירוי קל מעץ או מתכת. חניה כזו לא תכלל בתכנית ובניתה תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש.
4. לא תותר חניה בנויה בבניה קשיחה - בתחום מרווחי הבניה.
5. פתחי כניסה לחניה - לכל מגרש יותר פתח כניסה אחד לחניית רכב. רוחב פתח הכניסה לא יעלה על 5.0 מ'. במקרים מיוחדים המאפשרים ניצול הפרשי גובה במגרש יותרו 2 פתחים, ברוחב מירבי של 3.0 מ' לכל פתח.

4.2 מגורים א' 3

4.2.1 שימושים

מגרשים מס' 301 – 344 : כל מגרש מתחלק ל- 2 תתי מגרשים A ו- B בעלי שטח של כ: 200 – 250 מ"ר לכל תת מגרש. מיועדים להקמת בתי מגורים בבניה טורית ו/או בתים דו משפחתיים, מחסנים פרטיים וחניות פרטיות.

בתי המגורים הבנויים בקיר משותף / קו 0.0 : יתוכננו באופן אחיד ע"י מתכנן אחד בראייה תכנונית משולבת משותפת.

4.2.2 הוראות

כמו מגורים א' – ראו ס' 4.1.2

4.3 מגורים א' – הנחיות מיוחדות (מגורים זמניים)**4.3.1 שימושים**

מגרשים מס' 400 – 401 : מתחמי מגורים המיועדים למבני מגורים זמניים יבילים קיימים, ו/או למבנים נוספים שיועתקו לאזור זה. ישמשו כמגורי מעבר זמניים ביח' דיוור קטנות למשפחות חדשות בשלבי קליטה, למגורי צעירים ולצורך קיום של פעולות חברתיות, תרבותיות וחינוכיות.

בשלבי הפיתוח והאכלוס הסופיים של היישוב - יתאפשר במגרשים אלה פיתוח למגורי קבע וחלוקה למגרשים כמו שאר מגרשי מגורים א' (ראו ס' 4.1 לעיל).

4.3.2 הוראות

תותר תוספת של עד 25 מ"ר - למבנים יבילים קיימים.

על שטחים אלה יחולו הוראות אזור מגורים א' או אזור מגורים א' 3 - לעת "פינוי בינוי".

4.4 מבנים ומוסדות ציבור**4.4.1 שימושים**

מיועד להקמת מבני חינוך, רווחה, שירות, תרבות, חברה, או כל מוסד ציבורי אחר שימש את תושבי המקום והאזור. תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.

מגרש 740 : תותר הקמת מוסד חינוכי ציבורי : לטובת הקהילה המקומית ו/או לטובת צרכים ציבוריים אחרים כגון מוסד ללימוד והשכלה, מוסד לרווחה ו/או חינוך מיוחד, מוסד סיעודי ו/או שיקומי ועוד.

שטחים אלו הנם ברי הפקעה ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, במלואם או בחלקם.

4.4.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתר בניה**
- יש להגדיר תחום המגרש - כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
 - תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 - בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
 - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמות, אשר במסגרתו יוצג מיצוי כל זכויות הבניה המוצעות.
- ב. דרכים וחניות**
- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מפורטת הכוללת מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. עיצוב אדריכלי**
- העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות והתאמה למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.5.1	שימושים
	שטח המיועד להקמת מבנים ומוסדות חינוך, פעוטונים, גני ילדים, רווחה, תרבות, חברה, או כל מוסד ציבורי אחר שישמש את תושבי המקום והאזור. תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה.
	מגרש 730 : תותר הקמת ביי"ס אזורי יסודי דתי עבור תלמידים ילדי היישוב, ותלמידים דתיים מיישובי המועצה האזורית מנשה והאזור.
	שטחים אלו הנם ברי הפקעה ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, במלואם או בחלקם.
4.5.2	הוראות
	כמו מבנים ומוסדות ציבור – ראו ס' 4.4.2
4.6	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.6.1	שימושים
	תותר הקמת מוסדות דת כגון : בית כנסת, אולם ארועים נלווה לבית הכנסת, מקווה וכל מבנה לטובת פעילות דתית ותרבותית אחרת ביישוב.
4.6.2	הוראות
תנאי למתן היתר בניה	<ul style="list-style-type: none"> • יש להגדיר תחום המגרש - כחלק מהבקשה להיתר הבניה. • תכנית פיתוח בקני"מ 1:250, בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב. • הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמות, אשר במסגרתו יוצג מיצוי כל זכויות הבניה המוצעות.
דרכים וחניות	בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מפורטת הכוללת מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.
עיצוב אדריכלי	העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות והתאמה למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יחופו באבן טבעית או בישלוב אבן טבעית וטיח איכותי. גגות המבנים יתוכננו כגגות שטוחים, כיפתיים ו/או גג משופע בחיפוי רעפי חרס.

4.7 ספורט ונופש**4.7.1 שימושים**

מיועד לקיום פעילויות ספורט ופנאי למיניהן. תותר הקמת מתקנים כגון : מגרשי ספורט, בריכת שחיה, מזנון, שירותים ומלתחות, משרד, תחנת עזרה ראשונה, חדר כושר והתעמלות.

מגרש 721 - מגרשים פתוחים ומתקני ספורט ללא בינוי. לא תותר הקמת מתקנים המייצרים מטרדי רעש, תאורה וכי העשויים להוות הפרעה למגרשי המגורים הסמוכים. לא תותר הקמת מבנים למעט סככות צל, גדרות ומחסן לציוד בשטח מירבי של 15 מ"ר.

מגרש 720 - תותר הקמת מרכז / אולם ספורט, בריכת שחיה, אולם ספורט, מגרשי ספורט וטניס, חדר כושר, חדרי חוגים, מתקני תאורה וכל התשתיות ההנדסיות הנלוות הנדרשות.

4.7.2 הוראות

- א. **תנאי למתן היתר בניה**
- בקשה להיתר בניה תכלול ציון מערכות התשתית, כיבוי אש, איסוף אשפה.
 - קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
 - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמות, אשר במסגרתו יוצג מיצוי כל זכויות הבניה המוצעות.
- ב. **דרכים וחניות**
- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מפורטת, הכוללת מערך חניות עפ"י אותו תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו, באישור מהנדס הועדה המקומית.

4.8 שטח ציבורי פתוח**שימושים**

שטח זה ישמש להפרדה בין שורות המבנים והאזורים הבנויים וליצירת מופע "ירוק" ו"טבעי" לישוב. ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, כמקום מנוחה, גן ציבורי ו/או פארק בילוי ומשחק לרווחת התושבים.

בשטחים אלה יותר נטיעות, גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, סככות צל, פינות ומתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש, חדרי טרספורמציה (ראו בנוסף סעיף 6.6 להלן) ומערכות תשתית תת-קרקעיות. תתאפשר פעולות לשיקום וטיפול נופי. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית.

כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת השקיה חסכונית במים. לכל אזורי הפעילות בשצפ"ם, תתוכנן במידת האפשר, גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלים ועגלות ילדים.

בשטח זה יישמר, ככל האפשר, האופי הטבעי של המקום, לרבות הטופוגרפיה והצומח הקיימים. תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת הקיים, בצמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית.

בשטח ציבורי המסומן בסימון הנחיות מיוחדות - תותר העברת דרך בטחון, כולל הקמת גדר היקפית ומרכיבי הבטחון הנדרשים. תותר מעבר תשתיות תת קרקעיות של מים וביוב. תותר הקמת ביתני שמירה - בתיאום ואישור מהנדס/ת הועדה המקומית.

4.9 קרקע חקלאית (עם הנחיות מיוחדות)**שימושים**

שטח המיועד לעיבוד וטיפוח חקלאי של בוסתנים ונטיעות עצי פרי, כרמי יין וכו'.

הקרקע תישמר ככל הניתן כטבעה ולא תותר בה כל בניה.

בשטח זה אין לסלול דרכים נוספות, למעט הכשרת תוואי לדרך בטחון וגדר בטחון בתא שטח מס' 773 - כמסומן בתשריט התכנית. דרכי עפר קיימות יישארו ברמת דרך חקלאית לא סלולה. שטחים בהם קיימות דרכי אספלט נטושות - ייחרשו וישוקמו למצבן הטבעי.

בתחום שטח זה, כל עבודות חפירה ו/או מילוי עקב הנחת קוי תשתיות בקרקע (מיס, ביוב וכו') יבוצעו בתחום רצועת עבודה מוגדרת ברוחב מירבי של 5.0 מ'. עבודות אלה יחייבו פעולות שיקום פיזי ונופי, כולל שיקום צמחי על ידי שתילה ונטיעה של צמחים מקומיים, במטרה להחזיר השטח לקדמותו ולמצבו הטבעי.

4.10 דרך מוצעת / משולבת**4.10.1 שימושים**

שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, הכוונה ותאורה, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם.

4.10.2 הוראות

תנאי למתן היתר הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והנחיות בתכנית, לרבות הסדרי בניה התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.

4.11 מסחר ומשרדים**4.11.1 שימושים**

שטח המיועד לפיתוח מרכול יישובי בעל אופי מקומי, מזנון, חנויות מקומיות, גלריות, מוקד לחלוקת דואר, משרדים לעסקים קטנים, מרפאה מקומית וכו'.

המבנה יוקם כמבנה חד-קומתי עם גג שטוח ו/או גג רעפים. יותר הקמת מבנה דו-קומתי מקורה בגג רעפים.

4.11.2 הוראות**הוראות פיתוח :**

- תכנית בינוי ופיתוח - תוגש לאישור הועדה המקומית.
- עבודות הפיתוח והעפר יהיו מזעריות ככל הניתן - יתחשבו בטופוגרפיה ובמצב הקיים.
- ביצוע שיקום צמחיה ונוף - בליווי אדרי' נוף באתר בו בוצעו עבודות עפר.
- תשתית החשמל - תהיה תת קרקעית.

תנאי להיתר בניה : הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמות, אשר במסגרתו יוצג מיצוי כל זכויות הבניה המוצעות. ציון מערכות התשתית, כיבוי אש, איסוף אשפה. קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

4.12 תעסוקה יישובית – תעשיה, מלאכה ומשרדים**4.12.1 שימושים**

מגרש 690 - שטח המיועד לפיתוח אזור תעסוקה ומלאכה יישובי בעל אופי מקומי.

- תותר הקמת סדנאות. בתי מלאכה. נגריות. נפחיה. גלריות.
- לא תתאפשר פעילות מכל סוג שהיא המייצרת חמרי הדברה, זיהומי דלק ו/או שמנים.
- לא יותרו שימושים ו/או פעילויות שעלולים לזהם את מי התהום
- לא יותרו פעילויות הפולטות רעש רב ונזהמים לאויר, כגון ריחות ועשן או כל מטריד סביבתי בריאותי אחר.

על כל העסקים והיוזמות הנ"ל - תחול חובת עמידה בכל ההוראות והתקנים הרלבנטיים של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. היתר בניה באזור זה יותנה בחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל.

4.12.2 הוראות**הוראות פיתוח :**

- תכנית בינוי ופיתוח - תוגש לאישור הועדה המקומית.
- עבודות הפיתוח והעפר - יהיו מזעריות ככל הניתן ויתחשבו בטופוגרפיה ובמצב הקיים.
- המבנים יוקמו כמבנים קשיחים בחיפוי טיח, אבן טבעית או בניה מתועשת בחיפוי אבן טבעית.
- גגות המבנים יתוכננו כגגות משופעים, מחופי רעפים ו/או גג שטוח מחופה באגרנט בהיר.
- לכל המתקנים הנלווים למבנה - מערכות סולאריות, מנועי המזגנים, מדחסים, מפוחים וכו' יתוכננו יבוצעו מסתורים אינטגרליים המשולבים כמבנה.
- לא תותר העברת כל צנרת ו/או מתקן עזר על קירות או גג המבנה.
- ביצוע שיקום צמחיה ונוף - בליווי אדרי' נוף באתר בו בוצעו עבודות עפר.
- תשתית החשמל תהיה תת קרקעית.

תנאי למתן היתר בניה :

הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמותו, אשר במסגרתו יוצג מיצוי כל זכויות הבניה המוצעות.

4.13 מתקן הנדסי : מגדל מים**4.13.1 שימושים**

שטח המיועד להקמת מתקנים הנדסיים : מגדל מים ומתקני השירות הנלווים לו. תותר הקמת מבני ומתקני טרנספורמציה, לשרות רשת החשמל. תותר הקמת מתקני תקשורת העומדים בתקנים ובדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

4.13.2 הוראות

- **הוראות פיתוח**
- תכנית בינוי ופיתוח - תוגש לאישור הועדה המקומית.
- עבודות הפיתוח והעפר להקמת המתקן ההנדסי יהיו מזעריות ככל הניתן ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. מינימום פריצת דרכים אל האתר והתבססות ככל הניתן על דרכים קיימות.
- ביצוע שיקום צמחיה ונוף בליווי אדרי' נוף באתר בו בוצעו עבודות עפר.
- תשתית החשמל תהיה תת קרקעית.

4.14 פארק / גן ציבורי**שימושים**

שטח זה מיועד לשימור ולפיתוח אקסטנסיבי. ישמש לצורך הפרדה וכשטח "מעבר" בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים "הטבעיים". בשטח זה יישמר, ככל האפשר, האופי הטבעי והנופי של המקום לרבות פני הקרקע, החורש והצומח הקיים.

תבוצע עבודת שיקום של עבודות חפירה ומילוי. תבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת וטיפוח תכנית הצומח הקיים, בצמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית.

ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה ושהייה, טיול, בילוי ומשחק לא פורמלי, לרווחת התושבים. בשולי שטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי.

לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית.

4.15 שביל**שימושים**

- שטח המיועד לתנועת הולכי רגל בלבד, בתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב, רחבות תצפית ופיתוח גנני.
- אסורה כל בניה בתחום השביל.
- בתכנית הפיתוח, ניתן לשנות את תוואי השביל בהתאמה לאילוצי ותוואי השטח בתחום השצ"פ בלבד, עד סטייה של כ- 5.0 מ' לכל צד מציר השביל המסומן בתשריט.
- פיתוח השביל - על פי הנחיות נספח הבינוי והעיצוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) (1)			תכנית	מספר יח"ד (2)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות (3)	מספר קומות מעל לכניסה לקובעת		קווי בנין (מטר) (4)	ייעוד
		מתחת לכניסה הקובעת (7) שירות עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת (5) שירות עיקרי	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה (מ"ר)	סה"כ		
197-1 202-199 227-204 255-234	400	60	50	30	240 ליח"ד	2	7.0 גג שטוח 8.5 גג משופע	2	1	2	3 3 3	מגורים א'	
252 - 240	700	13 יח"ד : זכויות והוראות הבניה למגורים: בדיוק כמו ההוראות והזכויות המתייחסות לתאי שטח (מגרשים) מס' 1 - 297, 202-199, 227-204, 255-234. לציל 26 יח"ד אירוח ס"ה : זכויות והוראות הבניה ליחידות האירוח - בהתאם להוראות המופיעות בסעיף 4.1.1.2 לעיל			40%	234 יח"ד					3 3 3	מגורים א' כולל זכות לפיתוח זיכ"ד אירוח למגרש	
401,400		10			100 ליח"ד	4	כנייל	4	1	2	0/3 0/3	מגורים א' הנחות מיוחדות מגורים זמניים	
344 - 301	200	45			170 ליח"ד	4	כנייל	4	1	2	0/3 0/3	מגורים א' 3	
710	500				1,500	לייר	כנייל	לייר		2	5 5 5	מסחר ומשרדים	
741 - 740	1000	300			3,500	לייר	10	לייר	2	2	5 5 5	מבנים ומסדות ציבור	
731 - 730	5000	500			5,500	לייר	10	לייר	2	2	4 4 5	מבנים ומסדות ציבור לחינוך	
751, 750	1500	300			1,800	לייר	12	לייר	1	2	3 3 3	מבנים ומסדות ציבור לדת	
721, 720	2500	300			2,800	לייר	12	לייר	2	2	3 3 3	ספורט ונופש (8)	
790	340	100			100	לייר	15	לייר	לייר	לייר	3 3 3	מתקן הנדסי (6)	
690	2,750	250			3,000	לייר	10	לייר	2	2	4 4 4	תעשייה, מלאכה ומשרדים	
828 - 800	50	די לפחות - כמסומן בתשריט			לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר		שצי"פ (9)	

(1) שטחי הבניה המותרים לייעודי מגורים - מתייחסים ליח"ד אחת.
 (2) סה"כ יח"ד ביישוב : 345 יח"ד. צפיפות מגורים ממוצעת ליישוב - לא תפתח מ- 2.5 יח"ד לדונם (נטו).
 (3) תותר קומת מרתף/מסד סגורה מתחת למפלס הכניסה ועלית גג - ללא חריגה ממסגרת שטחי הבניה המותרים.
 (4) במגורים א' 3 ומגורים מיוחד - קו בנין צדדי 0 מתחת ליח"ד בעלות קיר משותף במבני מגורים הכוללים יותר מיח"ד אחת. בכל מקרה שבו אין קיר משותף - יישמר קו בנין של 3 מ' לפחות.
 (5) שטחי השירות המותרים - 60 מ"ר ויכללו עד 12.0 מ"ר לממ"ד. 10.0 מ"ר למחסן. 35 מ"ר לחניה. 3.0 מ"ר ליח"ד הסקה וכו'.
 (6) מיועד להקמת בריכת / מאגר מים - לצרכי היישוב.
 (7) יותר נידוד זכויות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה - על פי ההיקף המוגדר בטבלה.
 (8) זכויות הבניה מיועדות למגרש מס' 720 כלכד - למעט מחסן לצידו של 15 מ"ר במגרש מס' 721.
 (9) שצי"פ - לא תותר כל בניה, למעט ביתני שמירה 15 מ"ר לביתן) כצמוד לדרך הבטחון, שככות צל, פינות ומתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

- א. **בטרם הגשת בקשה להיתר בניה :**
יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. **מתן היתר בניה בשטח התוכנית :**
מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ג. **חומרי גמר :**
גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים לתנאי הסביבה (קרינה, לחות ועוד). יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
- ד. **מזגנים /או מקומות המיועדים למזגנים :**
ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
- ה. **קולטי שמש על הגג :**
ישולבו באופן מיטבי בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים כחלק אינטגרלי מתכנון ובעיצוב הגג. דוד המים בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
- ו. **שימוש באנרגיה חלופית :**
תתאפשר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גגות מבני המגורים, מבני הציבור, מבני התעשייה והמסחר.

6.2 בינוי ופיתוח

- א. **צפיפות המגורים הממוצעת ליישוב** - לא תפחת מ- 2.5 יח"ד לדונם (נטו).
- ב. **תכנית בינוי ופיתוח** – תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בועדה המקומית לכל שטח התכנית בשלמות. תכנית הבינוי תכלול עבודות עפר ופריצת דרכים, גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.
- ג. **במגרשים מבוניים** - היתר בניה לתוספת בניה מחייב תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.
- ד. **גדרות וקירות בנויים** - התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש, בקטעים חלקיים באורך פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הנופי ויהוו חלק מהתכנית להיתר. הקירות ייבנו במשותף ע"י השכנים הגובלים משני צידי המגרש.
- ה. **קירות תומכים במגרשים חיצוניים הפונים לשטחים הפתוחים** – יפותחו במרוכז ע"י הגורם המפתח ויתוכננו באופן מפורט בשיתוף עם אדרי' הנוף. פיתוח הקירות יבוצע לפני ביצוע המבנים במגרשים אלה. גובה הקירות לא יעלה על 3 מ'.
- ו. **ממשק בין הכביש הדרומי (מס' 30) הצמוד לגבול התכנית לבין השטחים הפתוחים הגובלים** – יש להשלים ביצוע בניית קיר תמך לפני פיתוח וסלילת הכביש. אין לחרוג מקוי הדיקור ולנקוט בכל האמצעים למניעת דרדרת סלעים ואו עודפי עפר.
- ז. לא תותר הקמת **משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז** אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש, שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
- ח. **תאורה היקפית לאורך דרך הבטחון** - תופנה ככל הניתן כלפי תחום הישוב.
- ט. **חובת ביצוע ותעודת גמר** :
- ט 1. **סיום עבודות נוף ופיתוח** – לפני איכלוס המבנים, חובה על היוזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח בחזית המגרש הפונה לרחוב. עבודות אלה יכללו הנחת אדמה גננית (בכל שטח המגרש), שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, קירות, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ואו עודפי בניה.
- ט 2. **תעודת גמר** – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודת הפיתוח במגרש.

6.3 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

6.3.1 ביוב :

- **תנאים למתן היתר בניה למבני מגורים** - ביטול מתקן טיפול קומפקטי לביוב לאחר סיום שדרוג מט"ש עין שמר. חיבור מערכת הביוב היישובית למערכת הביוב האזורית, ואישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לתוכנית ההנדסית של מערכת הביוב בתחומי התכנית. תנאי למתן טופס אכלוס למבנה - הפעלתו המלאה של המט"ש החדש. חיבור הביוב למגרשים - ייעשה בנקודה הנמוכה של המגרש.
- **תנאי להיתרי בנייה למגרשי מגורים בשכונה הצפונית ומגרשי מגורים מס' 1 – 31 בחלק מערבי** : סיום ביצוע 2 קוי ביוב - מאסף צפוני ומאסף צפון מערבי, וחיבורם לקו מאסף ראשי בנחל נרבתא.
- **תנאי להיתר בנייה לבי"ס אזורי ואזור מלאכה ותעסוקה יישובי** : סיום ביצוע קו ביוב מאסף מערבי וחיבורו לקו מאסף ראשי בנחל נרבתא.
- **תנאי להיתרי בנייה למגרשי מגורים בשכונה הדרומית ומגרשים במרכז היישוב** : סיום ביצוע קו ביוב מאסף דרומי (על בסיס תוואי כביש אזורי/מקומי 611) וחיבורו לקו מאסף ראשי בנחל נרבתא.

6.3.2 **ניקוז** : תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז מי נגר בכל תחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.3.3 **מים** : אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית, בהתאמה לספיקות החזויות לצריכה למגורים ולכיבוי אש, שתזרומנה בקוים אלה בשלב הסופי.

6.3.4 **סילוק אשפה וגזם** : סידורי סילוק האשפה והגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום נאות ומוצנע לפחי אשפה בשטח המגרש שיסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

6.4 ניקוז ושימור מי נגר עילי

לצורך ניקוז ושימור מי נגר עילי באופן מיטבי – ינקטו האמצעים הבאים :

- במגרשים המיועדים לפיתוח מגורים, תעשיה ומלאכה, מסחר ומשרדים - לפחות 40% משטחי המגרשים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ליצירת שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול לתת הקרקע.
- באזור מלאכה, תעשיה ומסחר יישובי - תקבע תכסית פנויה של 25% לפחות.
- בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 ס' 23.3.2 - אזורי השצ"פים, המגרשים ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול מי נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום.
- השטחים המיועדים להחדרה יהיו מתחילים - יכוסו בגינות או חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף וכו').
- שימור הנגר במגרשים יתבצע בהתאם להנחיות המדריך לתכנון ולבניה משמרת נגר עילי (2004).
- מפלס רצפת המבנה (גובה 0.00) לא יפחת מ- 25 ס"מ, מעל גובה הפיתוח במגרש.
- פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים.
- תכנון דרכים וחניות – ישלב ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.

6.5 קווי תקשורת

מערכת התקשורת תהיה תת – קרקעית.

6.6 חשמל וחדרי טרנספורמציה

6.6.1 אספקת חשמל: תתבצע על ידי חברת חשמל ותהיה ברשת מתח נמוך וגבוה תת קרקעי. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים, בתאום עם חברת החשמל.

איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מ' - מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מ' - מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.6.2 חדרי טרנספורמציה: תנאי להיתר בניה לתחנות הטרנספורמציה - יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס, ולאחר שמיקום התחנה יקבע לאחר ביצוע סקר קרינה.

חדרי הטרנספורמציה יוקמו בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, במרחק הנדרש לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, וכמתחייב בחוק מבתי מגורים ו/או ריכוזי פעילויות ציבוריות.

בניית חדרי הטרנספורמציה - תתבצע בשילוב מיטבי עם הפיתוח הנופי.

6.7 הפקעות ורישום

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור והכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.8 היטל השבחה

- 6.8.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה - בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.8.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9 דרכים וחניות

- 6.9.1 החניה תהיה בתחומי המגרשים או במגרשי החניה לאורך הדרכים, על פי תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה – 1983, או התקן שיהיה תקף העת הוצאת היתרי הבניה.
- 6.9.2 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
- 6.9.3 לא תבטל דרך הגישה הקיימת ליישוב, קודם שבוצעה בפועל דרך מס' 1.
- 6.9.4 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.

6.10 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה - יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
תכנית אספקת המים ומיקום ברזי המים לכיבוי אש - יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.13 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.14 איכות הסביבה - פיתוח נופי וסביבתי

א. קירות, מסלעות וגדרות (במגרשים הפרטיים והמגרשים הציבוריים)

- **חזית מגרש** – בחזיתות בגבול מגרש, עם רחוב או עם שצ"פ יבוצעו קירות תומכים וקירות גדר. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים. רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.0 מ' נטו תתוכנן בתחום המגרש, בצד הפונה אל הרחוב.
- **אופי הקיר והגדר** – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות בטון מורכבים עם אבן, או בחיפוי אבן טבעית פוליגונית שטוחה. בגבול המגרש עם הרחוב, או בגבול עם המדרכה או השביל, ניתן לבצע גדר, מעל הקיר הבנוי. הגדר תהיה אוורירית ממתכת. לא תותר הקמת גדרות מרשת קלה, מחומרים פלסטיים, מאלמנטי בטון טרומי ולא גדרות אטומות.
- **קירות בגבול בין מגרש ורחוב** – קיר התומך מגרש "גבוה" (הנמצא מעל לרחוב) יהיה בגובה של עד 1.6 מ'. כלומר, ראש הקיר יהיה בגובה של עד 1.6 מ' מעל פני המדרכה.
- **הפרשי גובה משמעותיים בגבול בין מגרש לרחוב** – במקרים בהם ייווצרו הפרשי גובה גדולים בין מפלס המגרש "הגבוה" לרחוב, ניתן לבצע קירות מדורגים. במקרה כזה, הקיר בגבול עם הרחוב יהיה כאמור בגובה עד 1.6 מ'. בין הקיר הזה לבין הקיר שמעליו תהיה ערוגת גינון ברוחב נטו (רוחב פני האדמה) של 1.2 מ'. בערוגה זו תישתל צמחייה שתתחזק ותטופח כחלק מחצר המגרש לבנייה.

ב. טיפול בחמרי הפירה ומילוי - עודפי קרקע ושפכי בניה (במגרשים הפרטיים ובמגרשים הציבוריים)

1. **איסור שפיכה** – אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, וסלעים, מחוץ לקו המגרש, בו מתבצעות העבודות. בכל מקרה, אין לשפוך ולאחסן חומרים ואלמנטים אלה מחוץ לקו הכחול של התכנית, או בשטחים ציבוריים פתוחים, או מדרכות, או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.

2. סילוק פסולת עפר ובניה – טיפול בחמרי הפירה, חציבה ומילוי :

(1) **לא יאושר היתר** : אלא לפי ניהל המבטית סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן :

- (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

(2) **חובת גריסה** : היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיתור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

(3) **חפירה, חציבה ומילוי** : בקשה להיתר בניה תציג פתרון לאיזון בין חפירה, חציבה ומילוי. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי - באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר, או מאוגר ביניים. מילוי - באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית - רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(4) **עבודות שאינן טעונות היתר** : נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר, על ידי הועדה המקומית האחראית על אותן עבודות.

ג. תכנית נוף ופיתוח למגרש לבנייה

- **היקף התכנית** – תכנית הנוף והפיתוח תתייחס לכל שטח המגרש, מלבד השטח עליו יעמוד המבנה הראשי. התכנית תתייחס גם לאופן ה"חיבור" בין המגרש למגרשים, לרחובות, ולשצ"פים הסמוכים.
- **תכולה** – תכנית הנוף והפיתוח תכלול בין היתר: פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינות ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה.
- כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות, תכנית צמחיה (בה יסומנו בבירור העצים הקיימים הבוגרים שיישמרו, שיועתקו ושייכרתו). כמו-כן, רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים.
- **שיקום נופי** - כל העבודות ו/או הפעולות הקשורות בפיתוח מתקנים ותשתיות מחייבות שיקום נופי והחזרת המצב ככל האפשר לקדמותו. באופן זה, מתחייב שיקום נופי לפעולות הפיתוח של תשתית קוי הביוב היורדים מהגבעה, ומתחברים אל קו המאסף הראשי העובר בנחל נרבתיא.

ד. צמחיה

- הנחיות אלה מתייחסות לכל המגרשים והשטחים הציבוריים והפרטיים הכלולים בתכנית זו.
- **סוגי צמחיה** – יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים בעלת אופי מקומי. באזורים הפתוחים בהיקף השטחים לבנייה, הגובלים בשטח טבעי ייעשה שימוש בצמחיה מקומית בלבד.
 - **לא ינטעו עצים אלרגניים לסוגיהם** – בתחום השטחים הציבוריים ביישוב.
 - **אדמת חיפוי** – כל אזורי הגינות, בהם לא השתמרה הקרקע הטבעית, יחופו באדמה גננית (חקלאית), פוריה, בעובי 30 ס"מ לפחות.
 - **שמירה והעתקת עצים בוגרים** – יש לפעול בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה – שמירה על עצים בוגרים. בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה לקבלת היתר בניה, יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג. העצים הבוגרים הקיימים יישמרו ככל הניתן במקומם וישולבו בתכנון. כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק ויינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים. השמירה, ההעתקה והנטיעה של העצים יהיו באחריות ועל חשבון המבקש.
 - **תיאום עם יועצי דרכים ותשתיות, בתכנון כבישים ורחובות** – בצמתים וביציאה מחניות, בעת תכנון הצמחיה לרמת ביצוע, יתואם מיקום העצים עם יועץ התחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.

ה. שיקום נופי של עבודות הפיתוח להנחת קוי תשתית - בתחום שטחים פתוחים ו/או חקלאיים

- **שיקום קוי הביוב שבין היישוב לבין המאסף הראשי בנחל נרבתיא** – לאחר ביצוע החיבור בין הקוים הציבוריים של היישוב לבין המאסף הראשי בנחל נרבתיא, יבוצע שיקום נופי וצמחי של עבודות הפיתוח בהתאם להנחיות הנספח הנופי, במטרה להחזיר השטח לקדמותו ולמצבו הטבעי.
- **שיקום דרך לביטול** – לאחר ביטול הדרך יבוצע שיקום נופי וצמחי של תוואי הדרך וכל השטח המופר בסביבתה בהתאם להנחיות הנספח הנופי, במטרה להחזיר השטח לקדמותו ולמצבו הטבעי. בשטח זה יתאפשר שיקום הדרך על ידי חקלאות, בהתאם ליעוד החדש של השטח.
- **גבול רצועת העבודה** – גבול רצועת העבודה יהיה גבול החפירה. אין להניח עודפי חפירה מעבר לתעלה החפורה. גבול רצועת העבודה יוצג ויאושר לפני תחילת העבודה.
- **שיקום נופי** – עודפי עפר יאוכסנו בתחום רצועת העבודה בלבד. עם סיום העבודה יפוזרו עודפי העפר בשכבה מיושרת על כל רצועת העבודה בשטח המופר. הפיזור ייעשה ללא פגיעה בשטחים שמעבר לרצועת העבודה. כשכבה עליונה בעובי 40 ס"מ תפוזר "אדמת חישוף" פורייה משכבה עליונה. עם סיום הפיזור יבוצע שיקום צמחי ע"י שתילה ונטיעה של צמחים מקומיים. לצורך קליטת הצמחיה תבוצע מערכת השקיה עזר זמנית ל-3 שנים.
- **תכנון** – תכנון הנוף של קווי התשתית כולל התייחסות לכל הסעיפים הנ"ל, יהיה חלק ומרכיב של התכנון ההנדסי.

1. חובת ביצוע ותעודת גמר

- **היתר בניה** – לכל בקשה להיתר בניה, בתחום תכנית זו, יש לצרף תכנית נוף ופיתוח. אישור תכנית הנוף והפיתוח יהיה תנאי לקבלת היתר הבניה.
- **סיום עבודות נוף ופיתוח במגרשים לבניה** – לפני איכלוס המבנים, חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים הפרטיים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח בחזית המגרש הפונה לרחוב (הנחת אדמה גננית בכל שטח המגרש, שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, קירות, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ו/או עודפי בניה).
- **תעודת גמר** – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודת הפיתוח במגרש.

6.15 תנאים למתן היתר בניה

בכוחה של הוועדה המקומית להתיר פעולות בניה ופיתוח של מבנים חדשים בשטח התכנית, רק לאחר שנתמלאו התנאים בהתייחס לנושאים הבאים:

א. תכנית בינוי

- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית לגבי כל שטח התכנית בשלמותה.
- תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבנינים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים, חתכים, מפלסים וכ"י.
- ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, יוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- עודפי חפירה: בתכנית הבינוי יוצג איזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:
 1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.
 2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

ב. תכנית פיתוח

- תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.
- התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

ג. פינוי וטיפול בפסולת יבשה

- כל מתן היתר מחייב הצגת ומתן פתרון לסילוק מוסדר של פסולת יבשה לאתרים המוסדרים לכך, בהתאם להוראות והנחיות תכנית האב לפסולת יבשה במחוז חיפה (נובמבר 2005) הקובעת כי לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה לפני הוצאת ההיתר.
 - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר.
 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ד. מדידה אנליטית:

תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור תשריט מדידה אנליטית.

ה. בניני ציבור, מסחר ושטחי ספורט

פיתוח אזור למוסדות ציבור, מסחר ושטחי ספורט, יחוייב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם. תכנית הבינוי תכלול הפירוט של זכויות ומגבלות הבניה ותציג את הבינוי, הפיתוח הנופי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

- א. הנחיות והוראות תמ"א 38 - במקרה של תוספת זכויות בניה למבנה קיים בשטח התכנית, היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו, ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חוות דעת - המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על הבקשה להיתר - יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" - מיום 23 ביוני 2008).
- ב. בשינוי יעוד ושימוש למבנה קיים - תנאי למתן היתר יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.17 מבנים קיימים

מבנים הקיימים בשטח התכנית ומסומנים כ"מבנים להריסה", המשמשים כיום כמבנים זמניים לצרכי מגורים ו/או למבני ציבור, לא ייחשבו כמבנים חורגים עד שהשטח יבונה במבני הקבע, על פי הייעוד בתכנית זו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע / פיתוח**

מספר שלב	תאור שלב	התניה / הנחיה
שלב א'	פיתוח מתחם שכונת מגורים צפונית פיתוח כביש מס' 1 בשלמותו (כביש הגישה לתוך היישוב המתחבר בצומת לדרך אזורית/מקומית מס' 611)	1. מתן טופס איכלוס למבני המגורים : יהיה רק לאחר : השלמת כביש הגישה הפנימי החדש ליישוב (כביש מס' 1). השלמת פיתוח 50% לפחות של מבני ציבור ושטחי הציבור, במשולב עם מערכת הדרכים הפנימיות והתשתיות הנלוות הנדרשות. הערה : כל עוד לא ייסלל כביש הגישה החדש ליישוב, יתאפשר המשך השימוש והנסיעה בכביש הגישה הפנימי הקיים. 2. פיתוח מגרש מס' 731 – מבנים ומוסדות ציבור לחינוך : הקמת מבני החינוך במגרש זה, תבצע במקביל לפינוי מבני המגורים הזמניים שבתחומו, בסדר ובהיקף שייקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית, ועל פי צרכים פרוגרמאטיים.
שלב ב'	פיתוח מתחם שכונת מגורים דרומית ומערבית, במשולב עם שאר חלקי היישוב	מתן טופס איכלוס למבני המגורים : יהיה רק לאחר : השלמת פיתוח 50% לפחות של מבני ציבור ושטחי הציבור, במשולב עם מערכת הדרכים הפנימיות והתשתיות הנלוות הנדרשות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : עד 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך : 16.4.12	חתימה: נירית מיכאלי מנהלת מחוז חיפה והעמקים	משרד הבינוי והשיכון שם מחוז-חיפה תפלים 15, ת.ד. 272 טל': 04-8536666	מגיש התכנית
מס' תאגיד :	מס' תאגיד :	תאגיד / שם רשות מקומית : חטיבה להתיישבות	

תאריך : 9/4/2012	חתימה : ערן מנצח ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ	שם : צ'כ' 976 אילן	עורך התכנית
מס' תאגיד :	מס' תאגיד : ח.פ. 0-22619-51 רח' קק"ל 4 ס. טבעון טל: 04-235176	תאגיד / שם רשות מקומית :	

תאריך : 16.4.12	חתימה: נירית מיכאלי מנהלת מחוז חיפה והעמקים	משרד הבינוי והשיכון שם מחוז-חיפה תפלים 15, ת.ד. 272 טל': 04-8536666	יזם בפועל
מס' תאגיד :	מס' תאגיד :	תאגיד / שם רשות מקומית : חטיבה להתיישבות	

תאריך : 16.4.12	חתימה: נירית מיכאלי מנהלת מחוז חיפה והעמקים	משרד הבינוי והשיכון שם מחוז-חיפה תפלים 15, ת.ד. 272 טל': 04-8536666	בעל ענין בקרקע
מס' תאגיד :	מס' תאגיד :	תאגיד / שם רשות מקומית : חטיבה להתיישבות	