

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה

16-09-2015

נתקבל

תיק מס' _____

מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
27.10.14
 לאשר את התכנית

יוסף חסלב
 יו"ר הועדה המחוזית

26.10.15
 תאריך

תכנית מפורסת מס' מ/384

מושב מאור

שינויים בתכנון

הוראות התוכנית (תקנון)

הודעה על הפקדת תכנית מס' 384/11
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 69/10
 מיום 13.10.14

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
 תכנית כ.ע. מס' 384/11
וומקץ להפקדה
 בישיבת מס' 131 בעם 12/10/14
 יושב ראש הועדה _____
 מהנדס הועדה _____

החברה הכלכלית לפיתוח מנשה בע"מ
 עזרא סידרוסקי, מנכ"ל

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מ/384

מושב מאור - שינויים בתכנון

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
 חיפה מנשה - אלונה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

לתכנית המוצעת מספר מטרות:

- א. שינוי מיקום מגרשים למגורים המהווים חלק מההרחבה הקהילתית של המושב, תוך שמירה על מאזן מס' יח"ד במושב. חלק ניכר ממגרשים אלה ממוקם בתכנית המאושרת בשטחי חלקות נחלה בניגוד לרצון המושב, והתכנית מציעה להעביר מגרשים אלה לאזור ההרחבה הקהילתית הצפונית.
- ב. החלת "הנחיות מיוחדות" בנושא פעילות לא חקלאית (פלי"ח) על חלק מהשטח בייעוד החקלאי בחלקות הנחלה (חלקות "א"). גודל השטח הינו הפרש השטח שבין 3.0 דונם לבין שטח חלקת המגורים בנחלה.
- ג. תכנון מחדש של אזור מרכז ההרחבה הקהילתית הצפונית תוך ביטול אזור מגורים מיוחד והקצאת שטח למבני ציבור שכונתיים. (באזור 3 שכונות בסדר גודל של 300 יח"ד בסה"כ והן זקוקות למבני ציבור שכונתיים כגון פעוטון, מועדון וכדומה, וכן לשטחים ירוקים לשעות הפנאי)
- ד. תכנון מחדש של אזור הכניסה לשוב תוך הקצאת שטח למתחם ספורט ונופש, ושטח ציבורי פתוח בסמיכות לאזור זה.
- ה. מתן מעמד סטאטוטורי לבית עלמין הקיים בפועל בצפון מזרח הישוב, והמשמש כבית עלמין של המושב מאז היווסדו.
- ו. הסדרת נחל מאור בקטע שבין דרך אזורית מס' 581 לגבולו המערבי של הישוב מאור, וכן הסדרת השטחים הציבוריים במרכז המושב הישן, בהתייחס לתוואי הנחל באזור זה, תוך שמירת מאזן השטחים הציבוריים לסוגיהם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

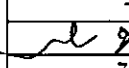
	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
מושב מאור			
384 / מ	מספר התוכנית		
1464.25 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 1	מספר מהדורה בשלב		
6.5.2015	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
תכנית ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק		
עפ"י סעיף 61א' לחוק התכנון והבניה: "תכנית בסמכות ועדה מחוזית"	היתרים או הרשאות		
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 4 מתוך 35
 06/05/2015

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה
 - 703.250 ואורדינאטה X
 - 200.750 ואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מושב מאור
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית מנשה-אלונה
 - חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית מאור

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
34-40	-	חלק מהגוש	מוסדר	8767
81	-	חלק מהגוש	מוסדר	8770
3,4	-	חלק מהגוש	מוסדר	8797
17, 14, 4	18-20, 15-16, 12-13	חלק מהגוש	מוסדר	8798
6,1	-	חלק מהגוש	מוסדר	8799
3,1	-	חלק מהגוש	מוסדר	8800
42,3	2,4-41	כל הגוש	מוסדר	8801
-	2-79	כל הגוש	מוסדר	9079
	2-95	חלק מהגוש	מוסדר	9202
70	71, 2-69	כל הגוש	מוסדר	9203

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.7.85	3224	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו.	שינוי	מ/125
15.11.92	4058	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו.	שינוי	מ/193 א' (במ')
8.6.99	4764	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו.	שינוי	מ/מק/34
16.4.00	4872	התכנית כוללת את הוראות תכנית זו, ואינה משנה אותן.	הכללה	מ/מק/44
6.12.06	5603	התכנית כוללת את הוראות תכנית זו, ואינה משנה אותן.	הכללה	מ/מק/91
12.12.07	5748	התכנית משנה הוראות קו בניין שבתכנית זו, וכל שאר הוראות תכנית זו ממשיכות לחול.	כפיפות	מ/345
13.5.13	6591	תכנית זו כפופה להוראות תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 6
27.12.2005	5474	תכנית זו כפופה להוראות תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 35
14.9.2009	5998	תכנית זו כפופה להוראות תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 34 ב'5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת/עדכון המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	יוס התכנית והרשות המקומית	גורן	9.2.2006	1	16		נקע	פריגמט
	ועדה מחוזית	גבי מגן	6.5.2015	1	35	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	משרד יובתים	1.2.2015	1	---	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	משרד התחבורה	תלם מהנדסים	1.2.2015	4	---	1:2500 1:1000 1:50	מנחה	נספח תנועה
	משרד הבריאות	תלם מהנדסים	26.3.2015 4.2015	1 תשריט + 4 עמ' פרשה טכנית	---	1:2500	מנחה	נספח ביוב
	רשות ניקוז שרון	תלם מהנדסים	1.2.2015 1.2014	1 תשריט + 18 עמ' פרשה טכנית	---	1:2500	מנחה	נספח ניקוז
	המשרד להגנת הסביבה	יולי קלר	3.5.2015 5.2015	6 תשריטים 9 עמ' פרשה טכנית	---	ק.מ שונים	מחייב	נספח אקוסטי
	משרד הדתות	גבי מגן	1.2.2015	1	---	1:500	מחייב	נספח בינוי לבית הקברות
	משרד החקלאות	דוד אלחנתי	30.4.2015 5.2015	1 תשריט + 13 עמ' טבלת עצים			מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית

1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ezra@menashe.co.il	04-9112003	057-7223957	04-9112000	קיבוץ עין שמר		החברה הכלכלית לפיתוח מנשה				מגיש התוכנית

זים במפעל

1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ezra@menashe.co.il	04-9112003	057-7223957	04-9112000	קיבוץ עין שמר		החברה הכלכלית לפיתוח מנשה				זים התכנית
1954maor@gmail.com	04-6372626		04-6372626	מושב מאור ד.ג. מנשה 38830		עובדים להנדסאות שיתופית				זים התכנית

בעלי עניין בקרקע

1.8.3

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-8645537		04-8630855	רח' פליים 15 חיפה, 33095		רשות מקרקעי ישראל מוחו חיפה				

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעם מגיש התוכנית

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gabi-yubateam@bezeqint.net	04-9883867	050-4246897	04-9886919	החדושת 48, כרמיאל 20100	511870388	יובתים (1993) בע"מ	24159	006845226	גבי מגן	אדריכל
klaral@telem.co.il	04-8509596	050-2002306	04-8509532	היוזמה 2 טירת הכרמל		מהנדסים	92574	304309370	קלרה לוינסון	מהנדסת
gabriel@telem.co.il	04-8509596	050-2002388	04-8509598	היוזמה 2 טירת הכרמל		מהנדסים	5431337	6631469	דוד גבריאלי	מהנדס
benny@telem.co.il	04-8509596	050-2002368	04-8509582	היוזמה 2 טירת הכרמל		מהנדסים	5401285	5331303	בני דלינס	מהנדס
keller.july@gmail.com	04-8760079	050-5277975	04-8759875	ת.ד. 5030 ק.י. 29500		מהנדסים	15501	16505604	יועץ קלר	יועץ יקנו
dajjanati@gmail.com	04-9895707	050-2829094	04-9895705	רמות מנשה 19245		אלתוני דוד	81003	015718224	דוד אלתוני	אדריכל נוף
alon@hf-mapping.co.il	03-9626874	052-3961250	03-9627082	הכשרת הישוב 10 א.ת.ח. ראשלי"צ	511582447	הלפרין - פלוס	442	42468215	משה פלוס	מורה מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. שינוי מיקום יח"ד המהוות חלק מההרחבה הקהילתית של המושב, תוך שמירה על מאזן מספר יח"ד במושב.
- ב. החלת "הנחיות מיוחדות" בנושא פעילות לא חקלאית (פלי"ח) על חלק מהשטח החקלאי בחלקות הנחלה.
- ג. תכנון מחדש של אזור מרכז ההרחבה הצפונית תוך ביטול אזור מגורים מיוחד והקצאת שטח למבני ציבור שכונתיים.
- ד. הגדלת זכויות בניה במגרשי ההרחבה הקהילתית של המושב.
- ה. תכנון מחדש של אזור הכניסה לישוב במשולב עם שטח לספורט ונופש ושצ"פ בסמיכות לאזור זה.
- ו. מתן מעמד סטאטוטורי לבית עלמין הקיים בפועל בצפון מזרח הישוב.
- ז. הסדרת נחל מאור בקטע שבין דרך אזורית מס' 581 לגבולו המערבי של הישוב מאור.
- ח. מתן הקלות בקו בניין מדרך אזורית מס' 581, בתחום המושב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע לאזורי מגורים שונים, לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטח לבית עלמין, לשטח לנחל, לשטח ספורט ונופש, לחניון ולדרכים לסוגיהם.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- ג. שינוי זכויות בניה באזורי מגורים – במגרשי ההרחבה הקהילתית במושב.
- ד. קביעת הנחיות אדריכליות.
- ה. הקלה בקו בנין מדרך אזורית מס' 581, מצפון לנחל מאור מ-80 מ' ל-70 מ'.
- ו. התכנית המוצעת אינה מוסיפה יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית המאושרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1464.25 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מתארי	מפורט					
(1) במושב 80 נחלות, ולכל נחלה מתאפשרות 2 יח"ד (2) הטבלה כוללת את יח"ד הקטנות בנחלות (יחידת הורים) בשטח 55 מ"ר		105,775	+ 16,603.8	89,171.2	מ"ר	מגורים	
		481	0	481	מס' יח"ד		
		80	0	80	מס' יח"ד קטנות במושב		
(3) בהתאם לתכנית המאושרת (שקדמה לתמ"א 35) במושב מאושרות 481 יח"ד.		26,384.5	-	לא מוגדר	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור	
		40,000	40,000+	0	מ"ר		תעסוקה
		320	320+	0	מס' יח"א		תיירות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101-108, 108A, 109-132, 134-135, 174-243, 245-252, 254-282, 284-426, 441-446, 448-465, 485-489, 501-508	מגורים א'
	245-247, 249-252, 254-257 263-271, 279-282, 284-286 297-304, 336-337, 448-465, 501-507	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות
	1A -80A	מגורים א' 1 - נחלות
	1B -80B	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
	2003, 2002, 2001	מבנים ומוסדות ציבור
	1-81, 86-88, 9B - 80B	קרקע חקלאית
	1000-1022, 1027	שטח ציבורי פתוח
	3001-3004	נחל/תעלה/ מאגר מים
	5000-5008	דרך מאושרת
	5013-5017, 5045-5049, 5051-5059 5061-5062, 5064-5069, 5071-5073	דרך מוצעת
	5018-5034, 5036, 5038-5044	דרך משולבת
	3010-3017	דרך /או טיפול נופי
	5050	שביל
	5060	חניון
	6001	ספורט ונופש
	2004	בית קברות

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	ישמש להקמת בתי מגורים חד-משפחתיים בצפיפות עד 2 יח"ד לדונם, בהתאם לתכניות מאושרות. שטח של מגרש עבור יחידת דיור אחת יהיה 500 מ"ר לפחות.
ב.	שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה - כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן.
4.1.2	הוראות
א.	מפלסי הבניין יותאמו לפני הטופוגרפיה הטבעית. מפלס הכניסה יהיה עפ"י תכנית הבינוי וגובה הבית יימדד ממפלס זה. בניית קומה מתחת למפלסי הבניין כני"ל תותר ע"י הוועדה המקומית בהתאם לנסיבות הקיימות בכל מגרש, במסגרת זכויות הבניה המוקנות. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מבנים הכלולים בשטחי השרות השונים במבנה ובסביבתו.
ב.	<p style="text-align: center;">השימושים הכלולים בשטחי השרות:</p> <p style="text-align: center;">1. מבנה חניה מקורה</p> <p>(1) היתר בניה למבנה חניה מקורה יינתן בהתאם לקווי בנין כדלקמן: קו בנין קדמי 0 (אפס) מ' קו בנין צידי 0 (אפס) מ'</p> <p>(2) במקרה של בניית מבנה החניה במרווח הצידי (קו בנין צידי אפס מ') אורך מבנה החניה לא יעלה על 6.0 מ'. (3) מיקום החניה יהיה בהתאם לתכנית בינוי מאושרת לשכונה. (4) שער לחניה בקו בנין קדמי 0 (אפס) מ': א. יהיה שער נגרר ב. תותר התקנת שער לפתיחת כנפיים כלפי חוץ בתנאי שהשער יהיה עם סגירה אוטומטית.</p> <p style="text-align: center;">2. מבנה מחסן</p> <p>היתר בניה למבנה מחסן יינתן בהתאם לקווי בנין כדלקמן: קו בנין קדמי 5 מ' או כרשום בתשריט התכנית ב"רוזטה" של הדרך הגובלת בחזית המגרש. קו בנין צידי 0 (אפס) מ' קו בנין אחורי (אפס) 0 מ' או במסגרת קווי הבנין.</p> <p>3. ב. היתר בניה לחניה ומחסן בתחום המרווח הצידי, יינתן בתנאי שהמחסן והחניה ימוקמו שניהם באותו המרווח הצידי, והמחסן יהיה <u>צמוד לחניה</u>. סה"כ אורך המחסן והחניה לא יעה על 8.5 מ'.</p> <p>4. ב. מחסן בקו בנין צידי ואחורי 0 (אפס) מ' גם יחד יותר בתנאי שלא יהיה ממוקם בצד זהה למיקום החניה.</p> <p>5. ב. ניקוז מבנה חניה ו/או מחסן בקו בנין 0 (אפס) מ' לשכנים יבוצע לעבר המגרש בו נמצא המבנה, ולא יותרו בו פתחי חלונות לעבר השכנים.</p>
ג.	מרפסות ומסדיס: לפי התקנות.

ד.	<p>גגות: תותר בנית גגות משופעים וגגות שטוחים. גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית. הגמר יהיה בהיר באמצעות יריעות צבועות, חצץ או ריצוף. תותר עליה לגגות המבנים ע"י חדר מדרגות ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, והוא ייכלל במניין השטחים העיקריים. גגות משופעים בשטח של יותר מ- 6 מ"ר יהיו מרעפים או מחומר דמוי רעפים. (לא יותר מצב של גגות משופעים מבטון גלוי או שלד גג משופע מעץ או מתכת ללא כל חיפוי רעפים כנ"ל)</p>
ה.	<p>גמר קירות חוץ: גמר קירות חוץ למבנה ולמבנים הכלולים בשטחי השרות יהיה מחומרים עמידים ובעלי קיים ארוך. לא תותר בניית מבנים שלמים בבטון חשוף, למעט חלקי בניין שעבודם במתכונת זו משתלב אדריכלית במבנה.</p>
ו.	<p>מתקנים חיצוניים וצנרת גלוייה: מתקנים חיצוניים כגון מזגנים, דודי שמש, ארובות חיצוניות לתנורי הסקה, אנטנות וצלחות לוויין, סוככי שמש, גגונים, מתקנים לתליית כביסה, מיכלי דלק להסקה וכדומה יוצנעו ויוסותרו באמצעות מסתורים מתאימים ו/או ישולבו באופן אדריכלי בחזיתות הבניין לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לא תותקן צנרת גלוייה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p>
ז.	<p>גידור: גובהן של גדרות הפרדה בין מגרשים לא יעלה על 2.0 מ' מפני קרקע טבעית או החפורה – הנמוכה מבין שניהם. הגדרות תבנינה מקיר בטון ובלוקים מטויח משני צידי או מאבן טבעית לגובה של עד 1.2 מ' ומעליהן גדר "שקופה" מעץ, קנים או מפרופילי מתכת בגמר צבוע. (לא תותר גדר רשת או גדר מברזל בגמר מגלון טבעי) כן תתאפשר בניית גדר "שקופה" כנ"ל למלוא גובהה ללא גדר בנויה בחלק התחתון. על סמך הסכמה כתובה של שני בעלי מגרשים שכנים ניתן יהיה לנטוע משוכה של גדר חיה במקום גדר.</p>
ח.	<p>חניה: החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן למגורים ביום הוצאת היתר הבניה.</p>
ט.	<p>נגישות למגרשים מדרך אזורית מס' 581: לא תינתן נגישות ישירה למגרשים בדרך אזורית מס' 581</p>

4.2	שם ייעוד: מגורים א' עם הנחיות מיוחדות
4.2.1	שימושים
א	ישמש להקמת בתי מגורים חד-משפחתיים בצפיפות מינימום של 2.5 יח"ד לדונם. שטח של מגרש עבור יחידת דיור אחת יהיה 400 מ"ר לפחות. שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה - כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן.
4.2.2	הוראות
א	מפלסי הבניין יותאמו לפני הטופוגרפיה הטבעית. מפלס הכניסה יהיה עפ"י תכנית הבינוי וגובה הבית יימדד ממפלס זה. בניית קומה מתחת למפלסי הבניין כנ"ל תותר ע"י הוועדה המקומית בהתאם לנסיבות הקיימות בכל מגרש, במסגרת זכויות הבניה המוקנות. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מבנים הכלולים בשטחי השרות השונים במבנה ובסביבתו.
ב	הוראות לבניה בקו 'אפס' - 0 : במגרשים אלה יותר מרווח אפס צדדי בגבול משותף של מגרשים, בהסכמת השכנים הגובלים. לא יותרו פתחים בקירות הנמצאים בקו בנין צידי אפס. מי גשם מגגות מבנים הבנויים בקו בנין אפס יוקזו מכל מבנה אל תחום מגרשו הוא בלבד.
ג	<p>השימושים הכלולים בשטחי השרות:</p> <p>1.ג מבנה חניה מקורה (1) היתר בניה למבנה חניה מקורה יינתן בהתאם לקווי בנין כדלקמן: קו בנין קדמי 0 (אפס) מ' קו בנין צידי 0 (אפס) מ' (2) במקרה של בניית מבנה החניה במרווח הצידי (קו בנין צידי אפס מ') אורך מבנה החניה לא יעלה על 6.0 מ'. (3) מיקום החניה יהיה בהתאם לתכנית בינוי מאושרת לשכונה. (4) שער לחניה בקו בנין קדמי 0 (אפס) מ': א. יהיה שער נגרר ב. תותר התקנת שער לפתיחת כנפיים כלפי חוץ בתנאי שהשער יהיה עם סגירה אוטומטית.</p> <p>2.ג מבנה מחסן היתר בניה למבנה מחסן יינתן בהתאם לקווי בנין כדלקמן: קו בנין קדמי 5 מ' או כרשום בתשריט התכנית ב"רוזטה" של הדרך הגובלת בחזית המגרש. קו בנין צידי 0 (אפס) מ' קו בנין אחורי (אפס) 0 מ' או במסגרת קווי הבנין.</p> <p>3.ג היתר בניה לחניה ומחסן בתחום המרווח הצידי, יינתן בתנאי שהמחסן והחניה ימוקמו שניהם באותו המרווח הצידי, והמחסן יהיה <u>צמוד לחניה</u>. סה"כ אורך המחסן והחניה לא יעה על 8.5 מ'.</p> <p>4.ג מחסן בקו בנין צידי ואחורי 0 (אפס) מ' גם יחד יותר בתנאי שלא יהיה ממוקם בצד זהה למיקום החניה.</p> <p>5.ג ניקוז מבנה חניה ו/או מחסן בקו בנין 0 (אפס) מ' לשכנים יבוצע לעבר המגרש בו נמצא המבנה, ולא יותרו בו פתחי חלונות לעבר השכנים.</p>
ד	מרפסות ומסדים: לפי התקנות.

ה	<p>גגות: תותר בנית גגות משופעים וגגות שטוחים. גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית. הגמר יהיה בהיר באמצעות יריעות צבועות, חצץ או ריצוף. תותר עליה לגגות המבנים ע"י חדר מדרגות ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, והוא ייכלל במניין השטחים העיקריים. גגות משופעים בשטח של יותר מ- 6 מ"ר יהיו מרעפים או מחומר דמוי רעפים. (לא יותר מצב של גגות משופעים מבטון גלוי או שלד גג משופע מעץ או מתכת ללא כל חיפוי רעפים כנ"ל)</p>
ו	<p>גמר קירות חוץ: גמר קירות חוץ למבנה ולמבנים הכלולים בשטחי השרות יהיה מחומרים עמידים ובעלי קיים ארוך. לא תותר בניית מבנים שלמים בבטון חשוף, למעט חלקי בניין שעבודם במתכונת זו משתלב אדריכלית במבנה.</p>
ז	<p>מתקנים חיצוניים וצנרת גלוייה: מתקנים חיצוניים כגון מזגנים, דודי שמש, ארובות חיצוניות לתנורי הסקה, אנטנות וצלחות לוויין, סוככי שמש, גגונים, מתקנים לתליית כביסה, מיכלי דלק להסקה וכדומה יוצנעו ויוסתרו באמצעות מסתורים מתאימים ו/או ישולבו באופן אדריכלי בחזיתות הבניין לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לא תותקן צנרת גלוייה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p>
ח	<p>גידור: גובהן של גדרות הפרדה בין מגרשים לא יעלה על 2.0 מ' מפני קרקע טבעית או החפורה – הנמוכה מבין שניהם. הגדרות תבנינה מקיר בטון ובלוקים מטויח משני צידיו או מאבן טבעית לגובה של עד 1.2 מ' ומעליהן גדר "שקופה" מעץ, קנים או מפרופילי מתכת בגמר צבוע. (לא תותר גדר רשת או גדר מברזל בגמר מגלון טבעי) כן תתאפשר בניית גדר "שקופה" כנ"ל למלוא גובהה ללא גדר בנויה בחלק התחתון. על סמך הסכמה כתובה של שני בעלי מגרשים שכנים ניתן יהיה לנטוע משוכה של גדר חיה במקום גדר.</p>
י	<p>חניה: החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן למגורים ביום הוצאת היתר הבניה.</p>
יא	<p>נגישות למגרשים מדרך אזורית מס' 581: לא תינתן נגישות ישירה למגרשים מדרך אזורית מס' 581</p>

4.3		שם ייעוד: מגורים א' 1 - בנחלות
4.3.1	שימושים	
א		<p>ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע חד או דו-קומתיים על מגרשי מגורים בנחלות. ("חלקות א'") בכל מגרש ניתן יהיה להקים שתי יחידות + יחידת הורים צמודה לאחת מיחידות בגודל של עד 55 מ"ר. שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה - כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן.</p>
4.3.2	הוראות	
א		<p>מפלסי הבניין יותאמו לפני הטופוגרפיה הטבעית באופן שלא יהיה מקום בו יעלה הפרש בין מפלס פני הרצפה התחתונה ובין הקרקע מעל 1.0 מ'. בניית קומה מתחת למפלסי הבניין כנ"ל תותר ע"י הוועדה המקומית בהתאם לנסיבות הקיימות בכל מגרש, במסגרת זכויות הבניה המוקנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מבנים הכלולים בשטחי השרות השונים במבנה ובסביבתו.</p>
ב		<p>השימושים הכלולים בשטחי השרות:</p> <p>ב.1 מבנה חניה מקורה 1) היתר בניה למבנה חניה מקורה יינתן בהתאם לקווי בנין כדלקמן: קו בנין קדמי 0 (אפס) מ' קו בנין צידי 0 (אפס) מ' קו בנין אחורי 0 (אפס) מ' בתנאי שקו בנין צידי יהיה 4 מ' או במסגרת קווי הבניין. 2) במקרה של בניית מבנה החניה במרווח הצידי (קו בנין צידי אפס מ') אורך מבנה החניה לא יעלה על 6.0 מ'. 3) שער לחניה בקו בנין קדמי 0 (אפס) מ': א. יהיה שער נגרר ב. תותר התקנת שער לפתיחת כנפיים כלפי חוץ בתנאי שהשער יהיה עם סגירה אוטומטית</p> <p>ב.2 מבנה מחסן היתר בניה למבנה מחסן יינתן בהתאם לקווי בנין כדלקמן: קו בנין קדמי 5 מ' או כרשום בתשריט התכנית ב"רוזטה" של הדרך הגובלת בחזית המגרש. (קו בנין הקובע יהיה זה הרשום בתשריט ברבע הצדדי של העיגול ("רוזטה") שעל הדרך הגובלת במגרש) קו בנין צידי 0 (אפס) מ' קו בנין אחורי 0 מ'</p> <p>3.ב היתר בניה לחניה ומחסן בתחום המרווח הצידי, יינתן בתנאי שהמחסן והחניה ימוקמו שניהם באותו המרווח הצידי, והמחסן יהיה <u>צמוד לחניה</u>.</p> <p>4.ב סה"כ אורך המחסן והחניה לא יעה על 8.5 מ'. ניקוז מבנה חניה ו/או מחסן בקו בנין 0 (אפס) מ' לשכנים יבוצע לעבר המגרש בו נמצא המבנה, ולא יותרו בו פתחי חלונות לעבר השכנים.</p>

יב.	מרפסות ומסדים: לפי התקנות.
יג.	גגות: תותר בניית גגות משופעים וגגות שטוחים. גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית. הגמר יהיה בהיר באמצעות יריעות צבועות, חצץ או ריצוף. תותר עליה לגגות המבנים ע"י חדר מדרגות ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, והוא ייכלל במניין השטחים העיקריים. גגות משופעים בשטח של יותר מ- 6 מ"ר יהיו מרעפים או מחומר דמוי רעפים. (לא יותר מצב של גגות משופעים מבטון גלוי או שלד גג משופע מעץ או מתכת ללא כל חיפוי רעפים כנ"ל)
יד.	גמר קירות חוץ: גמר קירות חוץ למבנה ולמבנים הכלולים בשטחי השרות יהיה מחומרים עמידים ובעלי קיים ארוך. לא תותר בניית מבנים שלמים בבטון חשוף, למעט חלקי בניין שעיבודם במתכונת זו משתלב אדריכלית במבנה.
טו.	מתקנים חיצוניים וצנרת גלוייה: מתקנים חיצוניים כגון מזגנים, דודי שמש, ארובות חיצוניות לתנורי הסקה, אנטנות וצלחות לוויין, סוככי שמש, גגונים, מתקנים לתליית כביסה, מיכלי דלק להסקה וכדומה יוצנעו ויוסגרו באמצעות מסתורים מתאימים ו/או ישולבו באופן אדריכלי בחזיתות הבניין לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לא תותקן צנרת גלוייה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של הבניינים.
טז.	גידור: גובהן של גדרות הפרדה בין מגרשים לא יעלה על 2.0 מ' מפני קרקע טבעית או החפורה – הנמוכה מבין שניהם. הגדרות תבנינה מקיר בטון ובלוקים מטויח משני צידיה או מאבן טבעית לגובה של עד 1.2 מ' ומעליהן גדר "שקופה" מעץ, קנים או מפרופילי מתכת בגמר צבוע. (לא תותר גדר רשת או גדר מברזל בגמר מגלון טבעי) כן תתאפשר בניית גדר "שקופה" כנ"ל למלוא גובהה ללא גדר בנויה בחלק התחתון. על סמך הסכמה כתובה של שני בעלי מגרשים שכנים ניתן יהיה לנטוע משוכה של גדר חיה במקום גדר.
יז.	חניה: החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן למגורים ביום הוצאת היתר הבניה.
יח.	נגישות למגרשים מדרך אזורית מס' 581: לא תינתן נגישות ישירה למגרשים מדרך אזורית מס' 581

4.4	שם ייעוד: מבני ציבור
4.4.1	שימושים
א.	<p>כללי: ישמש להקמת מוסדות, מועדונים, מוסדות בריאות, דת וחינוך, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה וחדרי תקשורת, מתקני משחקים, חניה ואזורי פריקה וטעינה לשימושים המותרים, אזורי נוי וגינון, ודרכים להולכי רגל. במבני ציבור כגון בתי ספר, גני ילדים ופעוטונים ניתן יהיה להקים מתקני משחק ונופש פעיל מתאימים. באזור זה לא יקטנו קווי הבניין מ- 5 מ' לכל כיוון, ויתאפשר קו בניין 0 (אפס) לכיוון ש.צ.פ. מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו והמצויים במרחקים קטנים מהני"ל לא ייחשבו כחורגים. שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב.	תא שטח מס' 2001 ייועד להקמת מבני ציבור מקומיים-שכונתיים.
4.4.2	הוראות
א.	<p>תכנית בינוי כוללת לא תותר בניה עד שתוגש תכנית בינוי כוללת לכל המגרש עם פירוט המבנים המוצעים, דרכי גישה, חניה, אספקה וסילוק אשפה ופסולת, פירוט למפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, ניקוז המבנים והשטח ופירוט חומרי הגמר. עם אישור התכנית הכוללת לכל המגרש ע"י הועדה המקומית, תותר הוצאת היתר בניה לכל מבנה ציבור בנפרד.</p>
ב.	<p>חומרי בניה וגמר: הבניה תהיה בניה "קשה" מחומרים עמידים וקשיחים. יותרו גגות שטוחים או משופעים. לא תותר כל בניה "קלה" כדוגמת מבני הממות או סככות. 60% לפחות משטח מעטפת המבנה יחופף בחומר גמר קשיח כגון לוחות אבן טבעית או חיפוי קשיח אחר בעל קיים ארוך. גמר הגגות המשופעים יהיה עץ מטופל ו/או רעפים או חומר דמוי רעפים, או שלד מתכת וסיכוך בלוחות פלסטיים כדוגמת פוליקרבונט. לא יותר שימוש בלוחות פח גל/אסבסט. מתקנים הנדסיים למיניהם כגון מתקני מיזוג אוויר, איורור ומדחסים יוסתרו וישולבו אדריכלית במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>

4.5	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
א.	<p>כללי: ישמש לגידולים שדה חקלאיים, גידול בעלי חיים ופעילויות חקלאיות אחרות כמפורט בסעיפים ב. ו-ג. להלן. שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן, ולמרחקי ההצבה שבתוקף כפי שייקבעו ע"י משרד החקלאות מעת לעת.</p>
ב	<p>קרקע חקלאית בחלקות א' בנחלות (תאי שטח מס' 1 עד 80 בתכנית) מבנים חקלאיים למיניהם ומבני שרות למשק חקלאי כגון: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וכדומה, חממות ובתי צמיחה. מבני משק לגידול בעלי חיים הקיימים בחלקה ערב אישור התכנית יוכלו להשאר במצבם. לא תותר הקמת לולים חדשים, דירים ורפתות בחלקות א' בנחלות. לא תותר הקמת בתי בד ויקבים כמבנים חקלאיים.</p>
ג	<p>קרקע חקלאית בחלקות ב' (תאי שטח מס' 86, 87 בתכנית) תא שטח מס' 86 - בתא שטח זה יותרו גידולי שדה חקלאיים בלבד, לא יותרו מבני שרות אחרים למשק חקלאי כגון: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וכדומה, לרבות מבני חממות ובתי צמיחה. לא יותרו גידולי בעלי חיים, לרבות הקמת דירים ולולים. בתא שטח זה תותר הקמת סוללה אקוסטית כמצויין בתשריט. תא שטח מס' 87 - בתא שטח זה יותרו גידולי שדה חקלאיים בלבד, לרבות מבני חממות ובתי צמיחה ומבני שרות אחרים למשק חקלאי כגון: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וכדומה.</p>
4.5.2	הוראות
א.	<p>ריסוס והדברה כל שימוש בחומרי הדברה וריסוס באזור זה ייעשה אך ורק בהסכמה ובתיאום היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.</p>

4.6 שם ייעודי: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	
ש.מ.נ.ש.	שימושים
א.	כללי: שטח המשמש לעיבוד חקלאי ושימושי פעילויות לא חקלאיות (פלייח), על פי תכנית מאושרת מספר מ/345.
הוראות	ההוראות יהיו בהתאם למפורט בתכנית מאושרת מס' מ/345.
א.	

4.7 שם ייעודי: שטח ייעודי בתחום (ט.צ.פ.)	
ש.מ.נ.ש.	שימושים
א.	כללי: ישמש לשבילים ונטיעות לגינון, מערכות ניקוז, מצללות (פרגולות) מחומרים קלים כמפורט בסעיף ב. להלן, יריעות צל, ריהוט גן, מתקני אשפה ומיחזור, פינות גזם, מערכות תשתית תת קרקעיות ולמקלטים ציבוריים קיימים בלבד. בש.צ.פ. מרכזי ונרחב יתאפשר שימוש של מתקני משחק ונופש פעיל וכן חנייה, כחלק מתכנית בינוי כוללת.
ב.	מיקומי ושיעור שטחי מצללות בשצ"פים בתאי השטח הבאים תותר הקמת מצללות בשיעורי שטח כמפורט להלן: תא שטח מס' 1001 - בשיעור 75 מ"ר תא שטח מס' 1005 - בשיעור 75 מ"ר תא שטח מס' 1006 - בשיעור 75 מ"ר תא שטח מס' 1015 - בשיעור 75 מ"ר תא שטח מס' 1016 - בשיעור 150 מ"ר תא שטח מס' 1018 - בשיעור 100 מ"ר
ג.	תא שטח מס' 1020 ישמש למעבר כלי רכב חקלאיים בלבד.
ד.	השימושים בתחום הרצועה בין רצועת דרך מס' 581 וקו בניין נמנה יהיו עפ"י תמ"א 3.
ה.	בתא שטח מס' 1015 ניתן יהיה להקים מגרשי ספורט פתוחים.
הוראות	תכנית בינוי
א.	תוגש תכנית בינוי כוללת לכל תא שטח בשלמותו, או עפ"י שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, אשר תוכן עי"י אדריכל נוף והכוללת פירוט מפלסי הקרקע, אופן תמיכת הקרקע, שבילים, ניקוז השטח ופירוט תומרי הגמר לסוללה האקוסטית ולמצללות. תכנית הבינוי הכוללת תתייחס לאופן פיתוח האזור, תוך יצירת מינימום של הפרעה לסביבות המגורים שבסמיכות לאזור.

4.8	שם ייעוד: נחל
4.8.1	שימושים
א.	כללי: ישמש כתוואי מוסדר למעבר נחל מאור. בשטח זה לא תותר כל בניה.
4.8.2	הוראות
א.	תוואי הנחל יפותח על פי תכנית פיתוח מפורטת אשר תוכן ע"י אדריכל נוף, בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו, ובתיאום עם רט"ג.
ב.	על שטח הרצועה ופשט ההצפה יחולו גם הוראות סעיף 7 לתמ"א 34/ב/3

4.9	שם ייעוד: טיפול נופי
4.9.1	שימושים
א.	כללי: ישמש כרצועת בטחון וטיפול נופי ברוחב 5 מ' משני צידי תוואי נחל מאור. בשטח זה לא תותר כל בניה, וכן עד למרחק של 3 מ' מקצה רצועה זו.
4.9.2	הוראות
א.	תוואי רצועת הבטחון והטיפול הנופי יפותחו על פי תכנית פיתוח מפורטת אשר תוכן ע"י אדריכל נוף, בתיאום עם רט"ג.

4.10	שם ייעוד: חניון
4.10.1	שימושים
א.	כללי: ישמש כמגרש לחניית כלי רכב פרטי וציבורי. לא תותר כל בניית מבנים בשטח זה.
4.10.2	הוראות
א.	תכנית בינוי כוללת החניון יפותח בכפוף לנספח הבינוי לבית העלמין ולנספח התנועה המהויס חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

4.11	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.11.1	שימושים
א.	<p>כללי: ישמש להקמת מגרשי ספורט ומשחקים, אולמות ספורט, שטחי נוי וגינון, בריכת שחיה פתוחה ו/או מקורה, מתקני ספורט ונופש ומבנים הקשורים בהם כגון סככות ופרגולות, ריהוט גן, מבני שירותים לציבור, מגרשי חניה, חדרי חשמל ותקשורת. הכל כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן וכמפורט בהוראות הבניה שבסעיף 4.11.2 להלן.</p>
4.11.2	הוראות
א.	<p>בינוי לאזור ספורט ונופש זה חודר חלקית רדיוס המגן מקידוח מים "מענית 1" הסמוך לכניסה לישוב. בהתאם לכך - כל בינוי המבוקש בשטח רדיוס המגן ייתאם את השימושים המותרים התחום רדיוס מגן, ותנאי להיתר בניה בתחום זה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות לשימושים. שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף 5 להלן. הפיתוח יהיה על פי תכנית בינוי כוללת מפורטת אשר תכלול נספח תנועה ערוך ע"י יועץ תנועה, ונספח נופי הערוך ע"י אדריכל נוף, ותהווה חלק בלתי נפרד מתכניות בקשת היתר הבניה.</p>
ב.	<p>רום מבנים רום פני רצפות מפלס הכניסה למבנים (+0.00) באזור זה יהיה בגובה 50 ס"מ מעל רום פני הקרקע בגדות הנחל הסמוך.</p>
ג.	<p>ניקוז ותיעול הניקוז ישתלב במערכת הניקוז הטבעי כמפורט בנספח הניקוז לתכנית זו, תוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. תכנית הניקוז תיעשה לשביעות רצון משרד הבריאות, רשות הניקוז האזורית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

4.12 שם ייעוד: בית קברות	
4.12.1	שימושים
א.	כללי: שטח המיועד לקבורת אנשים ולפי הוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין – תמ"א 19. לא תותר בניה מכל סוג שהוא למעט מבנה לצרכי קבורה הכולל מבנה טהרה, חלל מקורה להספדים, ושרותים, וכן עבודות פיתוח כגון: נטיעות וגינון, שבילים ורחבות מרוצפים, פרגולות להצללה מתקני תאורה. יותר מעבר לרכב שירות וחירום. שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן.
4.12.2	הוראות
א.	תכנית בינוי כוללת בית העלמין יפותח על פי נספח הבינוי לבית העלמין הערוך בהתאם להוראות תמ"א 19 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. הגבול המזרחי של הקברים יהיה גבול הקברים הקיימים ללא חריגה לכיוון דרך 444.
ב.	חלקות הקבורה ייאטמו ויבוצעו בשיפועים שירחיקו את מי הנגר העילי ממתחם הקבורה לכיוון הנחל העובר בשטח התכנית.

4.13 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.13.1	שימושים
א.	כללי: שטח המיועד לבנית מתקן לקליטה ושאובת ביוב, תחנת טרנספורמציה, חדר חשמל, וכל מתקן טכני-הנדסי אחר הנועד לשרת את התשתיות ההנדסיות של הישוב.
4.13.2	הוראות
א.	שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן. היתר בניה לכל מבנה /או מתקן טכני-הנדסי באזור זה יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון-כרמל.

4.14 דרך מאושרת	
4.14.1	שימושים
א.	לדרך פנימית אשר תשמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית. השימושים בתחום קו בנין מדרך מס' 581 לכיוון דרך מס' 1 יהיו על פי תמ"א 3.
ב.	לדרך אזורית אשר תשמש לכבישים, תחנות אוטובוס ומערכות תשתית אזוריות.
4.14.2	הוראות
א.	בניה: לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל.
ב.	פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

4.15 שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.15.1	שימושים
א.	תשמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.
4.15.2	הוראות
א.	בניה: לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל.
ב.	פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

4.16	שם ייעוד: דרך משולבת
4.16.1	שימושים
א.	כללי: תשמש לתנועת כלי רכב פרטיים והולכי רגל כאחד. ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה לאורחים, אזורי נוי וגינון וריהוט רחוב.
4.16.2	הוראות
א.	בניה: לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל.
ב.	פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

4.17	שם ייעוד: שביל
4.17.1	שימושים
א.	כללי: ישמש כדרך שרות לרכבי שרות, כלי רכב חקלאיים ולעובדים במגמה לאפשר גישה לחלקות חקלאיות.
4.17.2	הוראות
א.	בניה: לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח ותשתית לצורך סלילת השביל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות לזכים (יח"ד/דונם) (טו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזי בניה			גודל מגורש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	אחוזי	צדדי	מרחק לקובעת	מרחק לבנייה						מרחק לקובעת (2)	סה"כ שטחי בניה מ"ר	סה"כ שטחי בניה מ"ר (6)			
4	4	5 או 4 (3)	1	2	בג משופע 8.5 7+0.5 בג שטוח (10)	2	1	40	51	-	55 מ"ר	200 מ"ר	174-243, 245-252, 254-282, 284-426, 448-465, 485-489, 501-508 (סה"כ 217 מגרשים)	מגורים א'	
															5
4	4	5 או 4 (4)	1	2.5	בג משופע 8.5 7+0.5 בג שטוח (10)	2.5	1	40	70	-	55 מ"ר	225 מ"ר	245-247, 249-252, 254-257, 263-271, 279-282, 284-286, 297-304, 336-337, 448-465, 501-507 (סה"כ 63 מגרשים)	מגורים א' עם תחנות מיוחדות	
															5
0	4	5 (12)	1	1.2	בג משופע 8.5 7+0.5 בג שטוח (10)	1.2	+	20	46.3	-	110 מ"ר	500 מ"ר	1A-80A (סה"כ 80 מגרשים)	מגורים א' - נחלות	
															5
0	4	0													
בהתאם להוראות תכ' מפורטת מס' 345/מ															
5	5	5 (5)	-	2	9	-	-	40	70	-	20%	50%	2,003,2002	מבנים (מוסדות) ציבור	
															5
5	5	5 (9)	-	2	9	-	-	40	120	-	20%	100%	2001	מבנים (מוסדות) ציבור	
															5
לא תותר בניה אלא מבנים לפעילות חקלאית כמפורט בסעיף 4.5 וזכויות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית מס' 125/מ															
לא תותר בניה אלא מתקנים ועבודות כמפורט בטבלת עיקרי קרקע ושומשים - סעיף 4.7 ותפי תכנית בנייה מאושרת לכל תא שטח. תותר הקמת מנצלות בשטח כולל של 500 מ"ר. חלוקת השטחים לתאי השטח השונים כמפורט בסעיף 4.7 להוראות															
5	5	5	-	2	10.0	-	-	-	70%	-	20%	50%	6001	ספורט ונופש	
															5
לא תותר בניה למעט מבנה לצורכי קבורה בשטח כולל של עד 150 מ"ר וכן עמודי פיתוח והכל בהתאם לנספח בנייה בית העלמין המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו															

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) - גובה המבנה יימדד מפני מפלס הכניסה אשר ייקבע עפ"י תכנית הבינוי.
- (2) - ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמר. יתאפשר ניוד זכויות מהשטחים שמעל המפלס לשטח שמתחת למפלס ובתנאי ששטח המרתף לא יחרוג מקוטר הקומה שמעליו.
- (3) - בכל מקרה - קו בנין הקובע יהיה זה הרשום בתשריט ברבע הצדדי של העיגול שעל הדרך הגובלת במגרש (יבדוטה"ו).
- (4) - תותר בניה בקו בנין "אפס" - 0 מ' - בהסכמת שני שכנים צמודים. קו בנין "אפס" הוא לבנוי דו-משפחתי עם קיר משותף.
- (5) - קו הבנין יהיה כמסומן בתשריט, כל בניה חדשה תחוייב לעמוד בקווי הבנין המאושרים.
- (6) - שטחי השרות ליח' דיר מבוססים על החישוב הבא :
למגרש ביעוד מגורים א' ומגורים א' עם תנמות מיוחדות: 12 מ"ר לממ"ד+8 מ"ר למחסן+10 מ"ר לסגירת ח. מדרגות בגג + חניה 25 מ"ר = בסה"כ 55 מ"ר ליח"ד
למגרש ביעוד מגורים א'1 בתחלות: 12 מ"ר לממ"ד+8 מ"ר למחסן+10 מ"ר לסגירת ח. מדרגות בגג + חניה 25 מ"ר = 55 מ"ר ליח"ד X 2 יח' = בסה"כ 110 מ"ר בתחלה אחת
בכל מגרש ניתן יהיה להקים שתי יחיד + יחידת הורים צמודה לאחת מיחיד בודל של עד 55 מ"ר.
- (7) - אין בכל האמור בטבלה זו כדי לגרוע מזכויות הבניה במגרשים קיימים עפ"י תכנית מ/193 או תכניות מאושרות אחרות שלפני אישור תכנית זו.
- (8) - בגג שטוח גובה הגג המכסימלי יהיה 7.0 מ' בתוספת מעקה גג בנוי בגובה 0.5 מ'.
- (9) - לכיוון ש.צ.פ יותר קו בנין 0 (אפס).
- (10) - ניתן יהיה להקטין את מרווחי הבניה בין מבנים לאירוח כפרי, בינם לבין עצמם, ל-6 מ' או לחלופין: לבנותם בקו בנין 0 (אפס).
- (11) - מבנים קיימים בקו בנין קטן מהרשום בטבלה ביום אישור התכנית לא יחשבו חורגים.
- (12) -

06/05/2015

עמוד 27 מתוך 35

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות**

כל המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189 ו-188 לחוק, ויירשמו ע"ש המועצה האזורית מנשה.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

6.3 חניה

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
- ג. באזורי חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון המגרש בו נמצאת החניה.

6.4 סידורים לנכים

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

6.5 הוראות לטיפול אקוסטי

- א. תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 301, 300, 282, 509, 268, 266, 267, 508, 507 יהיה: הבטחת ביצוע טיפול אקוסטי דירתי באופן של הגנקת מיזוג אוויר דירתי בקומות המגורים שמעל פני הקרקע וכן הבטחת התקנת שמשות בטחון בעובי 4+4 מ"מ המצוידות באטמים גמישים בבתי מגורים שבמגרשים אלה.
- ב. בקטע דרך מס' 581 שלאורך מגרשים מס' 301, 300, 282, 509, 268, 266, 267, 508, 507, יוקם קיר אקוסטי או סוללת עפר אקוסטית ממזרח למגרשים הנ"ל, לאורך הדרך בשוליה המערביים וכמפורט בנספח האקוסטי ובתשריט התכנית.
- ג. הפתרון האקוסטי לדרך מס' 581 הינו לדרך הקיימת בפועל ולא להרחבה עתידית.
- ד. מיגון אקוסטי, ככל שיידרש, יהיה תנאי למתן היתרים בתחום התכנית.

6.6. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המועדפים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון. על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אווזה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

ה. קווי חשמל תת קרקעיים:

- כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווי קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווי קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.
- ו. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.7 תאורה

- תכנון התאורה באזורים הסמוכים לנחל מאור (דרכים, מבני ציבור, ש.צ.פ ותחנת תדלוק) יתייחס לאזור כאל אזור בעל רגישות אקולוגית וסביבתית ויתבצע על פי ההנחיות כלהלן:
- תאורת הכבישים ו/או מתקנים אחרים תוגבל רק לקטעים שבהם מתחייבת הארה מטעמי בטיחות ובטחון.
 - תימנע ככל האפשר הפניית גופי תאורה לעבר תוואי נחל מאור.
 - תינתן עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut-off), המצמצמים במידה ניכרת את מידת זיהום האור.
 - מידת הזליגה של האור כלפי השמיים תוגבל לשיעור של URL 2.5. (אחוז האור שמופנה כלפי השמיים מתוך סה"כ עוצמת ההארה של המנורה)
 - תינתן עדיפות לשימוש בנורות מסוג נ.ל.ג (נתרן בלחץ גבוה)
 - מיקום עמודי תאורה בדרך מס' 1 בקטע המשיק לנחל מאור יהיה בצד הרחוק מהנחל.

6.8 שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום

- תחום התכנית כלול באזור א', עפ"י תמ"א 4/ב/34 ויחולו עליו ההוראות כלהלן:
- באזור התכנית יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
 - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9 עתיקות

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 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.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.10 עצים בוגרים

- א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט נספח עצים בוגרים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- ב. עצים לשימור:
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
- a. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
- b. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.11 תשתיות ביוב ומים

- א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. תנאי למתן היתר הבניה, אישור אגף התשתיות ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים, ורשת הביוב לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

6.12. סילוק פסולת ועפר בניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון 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 הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר 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 מוסדר, 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 מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. **חציבה ומילוי**
 - 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - 3.2 בהיעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי בא באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.
4. **עבודות שאינן טעונות היתר**
 - 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.13. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.14. המוביל הארצי - תשתיות מים קיימות ומתוכננות

1. במידה ויידרש בנינו בתחום המגבלות של המוביל הארצי - יותנה הדבר בקבלת אישור חברת מקורות

6.15. תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי להיתר לתשתיות:
בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
2. אישור חבי "נתיבי ישראל" (מע"צ לשעבר) להסדרת צומת הכניסה לשוב עפ"י המופיע בנספח התנועה. לא יאוכלסו מבנים, ולא יינתן טופס 4 להיתרי בניה שיוצאו עפ"י תכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של הסדרת צומת הכניסה מדרך אזורית מס' 581.
3. תנאי להיתר בניה במגרשי מגורים שבתאי שטח מס':
301,302,303,304,449,300,299,298,297,450,508,384,285,286,451,282,281,280,279,452,453,268,448,
269,270,271,454,266,265,264,263,267,254,255,256,257,455,507,252,251,250,249,456,506,245,246,247
יהיה מיגון אקוסטי ככל שידרש.
4. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת תשריט לצרכי רישום אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.
5. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.
7. תנאי להיתר בניה למתחם המגורים החדש (א' וא' עם הנחיות מיוחדות) יהיה הגשת תכנית בינוי, לאישור הוועדה המקומית, למתחם בשלמותו, אשר תערך בקני"מ של 1:500 ותכלול תאור העמדת המבנים, גבהים, נגישויות, חניה, נותקני תשתית, גדרות, חומרי גמר, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח.
8. תנאי להיתר בניה ראשון למגרשים אשר נויידו אל שטח ההרחבה (מגורים א' עם הנחיות מיוחדות) יהיה ביצוע דרך מס' 1 במיקומה וברוחבה המוצע, כולל כל אלמנטי הדרך, ודרך מס' 8 במלוא רוחבה המאושר, כולל מדרכות ותאורת רחוב.
9. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח הגובלים בבסיס צבאי יהיה קבלת התייחסות משרד הביטחון.
10. תנאי למתן היתר בניה - אישור משרד הבריאות לשימושים המותרים בשטח רדיוס המגן של קידוח המים.

6.16. מבנים קיימים

מבנים קיימים בשטחי הנחלות (בתאי שטח מס' 1 עד מס' 80 בתכנית) אשר נבנו לפני שנת 1965, ניתנים יהיו להסבה לשימושי פל"ח או אחר גם אם אינם תואמים קווי בניין, ובהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	ביצוע התשתיות הציבוריות הדרושות למגרשי מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, לרבות המיגון האקוסטי מערבית לדרך מס' 581	ביצוע דרך מס' 1 במיקומה וברוחבה המוצע, כולל כל אלמנטי הדרך שבה. ביצוע דרך מס' 8 במלוא רוחבה המאושר כולל מדרכות ותאורת רחוב. הרחבת צומת דרכים 1 ו-10 ביצוע דרכים משולבות מס' 17-21. בשלב איכלוס של 50 מיח"ד יפותחו השצ"פים 1000 ו-1001.
ב	שיווק מגרשי מגורים א' ומגורים א' עם הנחיות מיוחדות בשכונה הצפונית	השלמת ביצוע התשתיות הציבוריות כמפורט בסעיף א'. ביצוע המיגון האקוסטי מערבית לדרך מס' 581
ג	תחילת ביצוע אזור ספורט ונופש (מגרש 6001)	
ד	תחילת ביצוע מבני ציבור (מגרש 2001)	פיתוח שצ"פ 1016, ו-1015. הרחבת צומת דרכים 1 ו-9.
ה	הרחבת צומת דרכים 9 ו-8, וצומת דרכים 9 ו-10	
ו	פיתוח בית העלמין (מגרשים מס' 5060, 2004)	השלמת הכיכר בצומת דרכים 1 ו-9, השלמת סלילת כביש מס' 9 עד לחניון. וסלילת חניון בית העלמין.
ז	תחילת ביצוע רצועת הנחל (מגרשים מס' 3001 עד 3004) ודרך ו/או טיפול נופי (מגרשים מס', 3010 עד 3017)	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	החברה הכלכלית לפיתוח מ.א. מנשה בע"מ ח.פ. 512333444	החברה הכלכלית לפיתוח מנשה			מגיש התכנית
	החברה הכלכלית לפיתוח מ.א. מנשה בע"מ ח.פ. 512333444	החברה הכלכלית לפיתוח מנשה			יזם התכנית
21/6/15	מישב עובדים שיתופית בע"מ	אגודה חקלאית מושב מאור			יזם התכנית
		רשות מקרקעי ישראל מחוז חיפה			בעלי עניין בקרקע
6.5.15	יובתים (1998) בע"מ טל 9883867 פקס 9886919 החרושת 49 ת 252	יובתים (1993) בע"מ	006845226	גבריאל מגן	עורך התכנית

כרמיאל 20100