



פרק א' - כללי

1. שם התכנית  
 תכנית מפורטת מס' ג/12712 תכנית הרחבת דרכים, חלוקה מחדש ושינויי יעוד המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/146.

2. מקום התכנית  
 הישוב לבון

נ.צ. מרכזי מזרח: 227100 צפון: 760950

גוש	חלקה	חלקי חלקה
18809		9, 6, 1
18810		38, 37, 28
18811		13, 10

3. תכולת יח"ד  
 התכנית מציעה 48 יח"ד בסוג ב1 מתוכן 18 יח"ד מאושרות.

התכנית מציעה 48 יח"ד בסוג ב2 מתוך 54 יח"ד מאושרות.

4. שטח התכנית  
 66.84 דונם

5. בעלי עניין  
 בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521

היוזם ומגיש התכנית תפן ג' - יוזמה תעשייתית בע"מ ת.ד. 1, מגדל תפן 24959 טל.: 04-9873225, פקס: 04-9970455

עורך התכנית אדר' נעמן בלקינד רשיון 9041 יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ מושב יעד, ד.ג. משגב 20155 טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

6. יחס לתכניות אחרות  
 תמ"א 31 התכנית מהווה הקלה מתמ"א 31 בענין הוספת 24 יח"ד ת.מ.מ. 4/2 התכנית מהווה שינוי ל-ת.מ.מ. 4/2 בענין הוספת 24 יח"ד ותואמת לשינוי מס' 30 לת.מ.מ. 4/2 שבתוקף.

תכניות מפורטות שינוי לתכנית ג/במ/146 מאושרת. התכנית גובלת לתכ' מס' מש/מק/2/146.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין הוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תהא תכנית זאת עדיפה. התכנית כוללת:

7. מסמכי התכנית
1. הוראות התכנית המכילים 13 עמודים - מסמך מחייב.
  2. תשריט ראשי צבוע - מסמך מחייב, ובו:
    - מפת מצב קיים בק.מ. 1: 1250
    - מפת מצב מוצע בק.מ. 1: 1250
    - תכנית מתאר בתוקף לבון בק.מ. 1: 5000
    - תרשימי סביבה וקומפילצית תכניות ארציות בק.מ. 1: 20,000
  3. נספח בינוי בק.מ. 1: 500 - מסמך מחייב.
  4. נספח גושים/חלקות בק.מ. 1: 1250 - מסמך מחייב.

תאריך		תאריך		תאריך	
05/03/02	עדכון 6	28.12.01	עדכון 3	01.10.01	הכנה
24/03/02	עדכון 7	30.01.02	עדכון 4	08.11.01	עדכון 1
04/10/04	עדכון 8	25.02.02	עדכון 5	02/12/01	עדכון 2

8 תאריך הכנת התכנית

9. הגדרות ומונחים משמעותם של המונחים בתכנית זאת יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

10 באור סימני התשריט ומקרא גווני שימושי קרקע בשטחים הגובלים בתכנית המוצעת.

- |                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| מגורים א1                  | - | כתום בהיר                               |
| מגורים א2                  | - | כתום כהה                                |
| מבני ציבור                 | - | תום בהיר תחום בקו חום כהה               |
| אזור ספורט                 | - | ירוק עז תחום בקו חום כהה                |
| מכללה וגני תעשיה           | - | פסים אלכסוניים סגול, כתום וירוק לסרוגין |
| דרך קיימת                  | - | חום בהיר                                |
| מעבר עילי לרכב ולהולכי רגל | - | פסים אנכיים צהוב-אדום לסרוגין           |

11 באור סימנים כללי.

- |                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| מספר הדרך                      | - | מספר ברבע העליון של העגול.                          |
| רוחב הדרך                      | - | מספר ברבע התחתון של העגול                           |
| קו בנין משמאל לדרך             | - | מספר ברבע שמאלי של העגול.                           |
| קו בנין מימין לדרך             | - | מספר ברבע ימני של העגול.                            |
| גבול חלקה ומספרה               | - | קו ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות. |
| גבול גוש                       | - | קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסירוגין.        |
| גבול התכנית המוצעת             | - | מסומן בקו כחול עבה.                                 |
| גבול תכנית קיימת               | - | מסומן בקו כחול עבה מרוסק.                           |
| גבול מגרש ומספרו בתכנית המוצעת | - | קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה.         |

12 באור סימנים בתמ"א :

- |                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
| יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22      | - | משבצות ירוקות אלכסוניות צפופות.                  |
| יער נטע אדם מוצע לפי תמ"א 22      | - | משבצות ירוקות אלכסוניות מרווחות.                 |
| יער טבעי לשימור לפי תמ"א 22       | - | משבצות חומות אופקיות.                            |
| יער פרק לפי תמ"א 22               | - | קווים אדומים אנכיים.                             |
| מחצבה קיימת לפי תמ"א 14           | - | קווים סגולים אלכסוניים.                          |
| שמורת טבע לפי תמ"א 8              | - | ירוק בהיר.                                       |
| אזור רגישות משאבי מים לפי תמ"א 31 | - | קווים אלכסוניים סגולים רציפים ומרוסקים לסירוגין. |
| אזור רגישות משאבי טבע לפי תמ"א 31 | = | קוים אנכיים ירוקים בהירים                        |

13 טבלת שטחים ומקרא גוונים עבור שימושי הקרקע הכלולים בתכנית המוצעת בלבד :

הסימון בתשריט	תכנית מצב קיים		תכנית מוצעת		יעוד השטח
	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	
תכלת אפרורי	30.08	20.11	30.19	20.20	מגורים ב1
תכלת בהיר	49.98	33.41	35.99	24.04	מגורים ב2
צבע אדום	0	0	19.17	12.81	דרך מוצעת
פסים אלכסוניים באדום וירוק לסרוגין	6.99	4.67	0	0	דרך משולבת
פסים אלכסוניים ירוק-צהוב לסרוגין	3.37	2.25	2.39	1.60	שביל הולכי רגל
ירוק בהיר	0	0	1.92	1.28	שצ"פ
פסים אלכסוניים חום-סגול לסרוגין	9.58	6.40	10.34	6.91	מב' צבור, מסחר ושצ"פ
	100	66.84	100	66.84	סה"כ

14. טבלת מגרשים

שטחי המגרשים הם לפי נתוני תכנית אדריכלית ואינם אסמכתא לרישום, הרישום יבוצע עפ"י הוראות התכנית בסעיף 9.2.3 בפרק ג' (רישום).

0.52	412
0.62	413
0.62	414
0.55	415
0.56	416
0.56	417
0.56	418
0.50	437
0.51	438
0.55	439
0.54	440
0.45	444
0.44	445
0.43	446
0.42	447
0.46	448
0.45	449
0.44	450
0.46	451
0.43	452
0.46	453
0.45	454
0.48	455
0.47	456
0.47	457
0.47	458
0.49	459
0.49	460
0.46	461
0.52	462
0.46	463
0.50	464
0.48	465
0.49	466
0.59	467
0.49	468
0.50	469
0.46	470
0.44	471
0.50	472
24.04	סה"כ מגורים ב' שבי"כ הולכי רגל
0.22	85
0.53	93
0.21	95
0.28	96
0.18	100
0.18	326
1.60	סה"כ שריד הולכי רגל
66.84	סה"כ שטח החזרונית

טבלת שטחים מצב מוצע		
שטח בזונם	מס.מגרש	יעוד
5.40	184	דרך מוצעת
2.88	310	
0.46	313	
0.56	324	
3.36	325	
0.15	473	
12.81		סה"כ זורר מוצעת
1.08	270	שטח צבורי פתוח
0.20	330	
1.28		סה"כ שטח צבורי פתוח
6.91	87	מבני ציבור, מסחר וש.צ.פ.
6.91		סה"כ מבני ציבור, מסחר וש.צ.פ.
0.79	401	מגורים ב'
0.80	402	
0.77	403	
0.88	419	
0.82	420	
0.84	421	
0.84	422	
0.79	423	
0.79	424	
0.78	425	
0.72	426	
0.78	427	
0.75	428	
0.77	429	
0.82	430	
0.86	431	
0.97	432	
0.90	433	
0.92	434	
1.02	435	
1.07	436	
0.75	441	
0.91	442	
0.85	443	
20.20		סה"כ מגורים ב' מגורים ב'
0.66	404	מגורים ב'
0.52	405	
0.47	406	
0.44	407	
0.46	408	
0.63	409	
0.63	410	
0.49	411	

פרק ב': מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

1. מטרות התכנית:

- 1.1 הרחבת דרך מס' 8 קיימת מ 10 מ' ל 12 מ'.
- 1.2 התווית דרכים חדשות: מס' 9 חדשה במקום מס' 9 קיימת (לביטול) דרך מס' 21 והארכת דרך מס' 8.
- 1.3 חלוקה מחדש של שטחי מגורים ב1 ו-ב2.
- 1.4 הוספת 24 יח"ד מעבר לכמות המאושרת.
- 1.5 הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים ע"ח שטחי מגורים.
- 1.6 שינוי בהוראות התכנית.

2. עיקרי הוראות התכנית:

- 2.1 שינוי יעוד מקרקע למגורים (ב1 ב2) לשטחים ציבוריים פתוחים.
- 2.2 שינוי יעוד מקרקע למגורים (ב1 ב2) לדרכים.
- 2.3 שינוי יעוד משבילי הולכי רגל לדרכים.
- 2.4 ביטול דרך.
- 2.5 שינוי דרך משולבת קיימת לדרך מוצעת.
- 2.6 הגדלת שטח לשימוש מעורב: מבני ציבור, מסחר ושצ"פ ע"י ביטול דרך.
- 2.7 תיקון מיקום שבילי הולכי רגל לפי חלוקת מגרשים חדשה.
- 2.8 שינוי בהוראות התכנית לגבי אזורי מגורים ב1 ו-ב2.

3. נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע
48	20200x47%=9494	מגורים ב'1
48	24040x40%=9616	מגורים ב'2
	2902	מבני ציבור, מסחר ושצ"פ

פרק ג': הוראות התכנית

רשימת תכליות ושימושים (במקום פרק 9 בהוראות תכנית ג/במ/146):

ביעודי השטחים כפי שמופיעים בתשריט יחולו ההוראות הבאות:

1. אזורי מגורים כללי (חל על מגורים ב1, ב2)

- 1.1 בשטח המסומן כאזור למגורים ב1, ב2 שימוש הקרקע הוא למגורים לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים. ובלבד ששטח הפעילות העיסוקית לא יעלה על 50 מ"ר ליחידת דיור, שהיקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא יגרם עומס חניה וכן שהפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסום זולת שלט אחד ליחיד בגודל שלא יעלה על 50X30 ס"מ. כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חניה ויותר אך ורק בהסכמת רשויות הישוב, ובכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. בנוסף לכך, במסגרת אחוזי הבניה המותרים יותרו שימושים למטרות חניה בשטח עד 30 מ"ר ליחיד ומתסן מתוכנן כחלק אינטגרלי-מהמבנה העיקרי בשטח כולל של עד 5 מ"ר ליחיד המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.

1.2 הנחיות כלליות לגבי מגרשי ומבני המגורים :

1.2.1 גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (7 מ') מפני קרקע טבעית או חפורה.

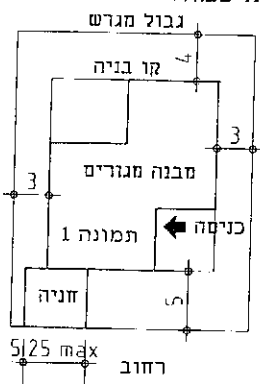
1.2.2 חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם :

- א. אבן מקומית, עץ, זכוכית, טיח או התזה, בגווני המשתלבים באזור : לבן שבור, אפור, קרם, בז'. לא יותר שימוש באבן נסורה לבנה.
- ב. מקור אספקת האבן יהיה מאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח שאושר לבניה.
- ג. הועדה המקומית רשאית לחייב כסוי גרנוליטי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם נצפה ממקום אחר ביישוב ("חזית חמישית").
- ד. הגגות יהיו שטוחים ואפקיים. לא יותר שימוש ברעפים בגג או בחלק אחר במבנה.

1.2.3 דודי מים חמים ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית. גובה מירבי למתקנים על הגג – 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.

1.2.4 לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.

1.2.5 החניה לכל יחיד באזור מגורים ב1 ו-2 תהיה בשטח המגרש, במרוכז או בצמוד לכל יחידת מגורים, כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית. כמות



מקומות החניה תהיה לפי חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. החניה יכולה להיות מבנה נפרד מבית המגורים כמתואר בתמונה 1, ו/או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש, את מבנה החניה, במקרה כזה ניתן למקם מחוץ לקוי הבניה במרווח הקדמי, גובל בגבול הקדמי של המגרש ובגבולו הצידי בצד המסומן בתכנית הבינוי השכונתית, אורך הצלע של מבנה החניה הגובל ברחוב לא יעלה על 5.25 מ' ליחיד אחת, עומק המבנה לא יעלה על 5.25 מ'. החניה במקרה כזה יכולה להיות מקורה בגג שטוח מחומרים קלים או מבטון מטויח וצבוע ושטחה ייכלל במנין השטח הבנוי המפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה. מי הגשם הנאספים על גגו של מבנה החניה ינוקזו אל המגרש לו שייכת החניה. ניתן לסגור את פתחו של מבנה החניה הפונה לרחוב בשער העשוי עץ או מתכת.

לחליפין ניתן למקם חניה לרכב מתחת לקומת מגורים, במקרה זה החניה חייבת להיות סגורה מכל הצדדים פרט לצד הכניסה. הגובה הפנימי באזור החניה לא יעלה על 2.2 מ' ושטחה יכלל במנין השטח הבנוי. כניסת הרכב אל החניה תהיה במקום המיועד לכך עפ"י תכנית הבינוי השכונתית. היה ומשטח החניה נמצא ע"ג פלטת בטון שמתחתיה הלל פנוי, ניתן יהיה לסגור חלל זה לצורך מחסן כמתואר בתמונה 2, וזאת במסגרת אחוזי הבניה המותרים לשטחי שרות.

1.2.6 שמירה על ערכי נוף :

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

1.2.7 היתר הבניה יכלול פרטים עיצוביים של פתוח המגרש.

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

1.2.9 תנאי להיתר בניה יהיה שיחידות הדיור יבנו בתכנון משותף ועל פי פיתרון ארכיטקטוני מקיף לכל יחידות הדיור באזורי מגורים ב1, ב2 על פי תכנית בינוי מאושרת התואמת את נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי תכנית זאת, נספח

הבינוי, אף שהוא מחייב, מתיר סטיות של עד 75 ס"מ מעל או מתחת למפלסי  $+0.00/-$  של הבתים המצוינים בו.

1.2.10 יתאפשר לבנות פרגולות הבולטות עד 1 מ' מעבר לקוי הבניה הקדמיים והצידיים המותרים.

## 2. אזור מגורים ב1

- 2.1 גודל המגרש המינימלי 700 מ"ר.
- 2.2 סידור יחידות הדיור ואופן חלוקת השטח ביניהם יקבעו עם הגשת היתר הבניה, יח"ד יכולות להיות צמודות או מרוחקות אחת מן השניה בהתאם לתנאי השטח.
- 2.3 אזור זה מיועד לבניית שתי יח"ד בכל מגרש במסגרת זכויות הבניה המותרות ובתנאי שיובטחו סידורי חניה בהתאם.

## 3. אזור מגורים ב2

- 3.1 גודל המגרש המינימלי 415 מ"ר.
- 3.2 אזור זה מיועד לבניית יח"ד אחת בכל מגרש במסגרת זכויות הבניה המותרות ובתנאי שיובטחו סידורי חניה בהתאם.

## 4. דרכים מוצעות ומשולבות

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט .

- 4.1 שטח מיועד לדרכים כשמסמעותן בחוק, לרבות כבישים, חניות ציבוריות במפרצי חניה, מדרכות, מתקני ריהוט, תאורת רחוב, נטיעות וגינות ומעבר תשתיות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות.
- 4.2 לא תותר יצירת שפכים /או מדרונות לא מטופלים לצורך סלילת דרכים בכל תחומי התכנית. במקומות בהם שיפוע הצידי בו עוברת הדרך, עולה על 30% יש לבנות קיר תומך תחתון לפני סלילת הדרך.

## 5. שטח ליעוד מעורב: מבני ציבור, מסחר ושטח ציבורי פתוח.

- 5.1 בשטח המסומן בשטח ליעוד מעורב יותרו השימושים הבאים:
  - א. מבני ציבור: גני ילדים, מעונות יום, מועדונים לנוער ולמבוגרים, וכן שימושים לפי רשימת מבני הציבור המפורטים בחוק התכנון והבניה.
  - ב. מבנים למסחר והקשור בהם: חנויות, קפטריה, מסעדה, עסקים בתחום השרותים האישיים, סניפי בנק ודאר, משרדים, מבני שרות ומתקנים הנדסיים נחוצים יבנו באופן שלא יבלטו על קו רקיע.
  - ג. שטחי גינות ופיתוח.
- 5.2 חומרי הגימור המותרים בבניה ובבניי העזר יהיו כמפורט בסעיף 1.2.2 בפרק זה.
- 5.3 לא ינתן היתר בניה באזור זה בטרם תאושר בועדה המקומית תכנית בינוי כוללת תשתיות לכל השטח.

## 6. שביל להולכי רגל

שטח ציבורי למעבר הולכי רגל ובו יותרו ריצוף ובניה של גדרות, קירות תומכים ושתילת צמחיה, וכן קירוי בחומרים קלים.

## 7. שטח ציבורי פתוח

- א. גנים ציבוריים.
- ב. מעברים להולכי רגל.
- ג. שטחי ירק וגינות.
- ד. אזורי משחק לילדים ומתקני ספורט.
- ה. הצגת חפצי אומנות סביבתית.
- ו. מתקנים הנדסיים: תחנות סניקה לביוב ותחנות טרנפורמציה.
- ז. בשטחים אלה ישמרו ערכי טבע ונוף יחודיים כגון צמחיה וחורש טבעי, משטחי סלע.
- ח. יותרו עבודות פתוח, בניית קירות תמך, שבילים וגידור.



8. טבלת זכויות והגבלות בניה:

יחידות דיור	גובה בניה מירבי		אחוזי בניה / שטח בניה מירבי						קווי בנין			גודל מגרש מזערי (כמ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	בקומות	במטרים מעל קרקע או חפורה לפי מפלטי תכנית בנוי	סך הכל	כיסוי קרקע מירבי	תחת מפלס כניסה (1)	מעל מפלס כניסה	שטחי שרות	שימושים עיקריים	קדמי	אחורי	צדדי		
2 למגרש	7	2	57% (2)	50%		57%	10% ולא מעל: 60 מ"ר לחניה 14 מ"ר לממ"ד 10 מ"ר למחסן	47%	5	4	3	700	אזור מגורים ב
1 למגרש	7	2	50% (2)	50%		50%	10% ולא מעל: 30 מ"ר לחניה 7 מ"ר לממ"ד 5 מ"ר למחסן	40%	5	4	3	415	אזור מגורים ב
	8	2	60%	30%		30%	9%	מסחר 21%	5	5	5	1500	שטח ליעוד מעורב: מבני ציבור מסחר ושצ"פ
				30%		30%	9%	מבני צבור 21%					
	4	1	25 מ"ר	25 מ"ר		25 מ"ר		25 מ"ר	5	5	5	1000	שצ"פ

(1) הועדה המקומית רשאית, על פי צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעימו הוא גובל, להתיר בנית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

(2) זכויות הבניה לפי האחוזים הנקובים בטבלה אך לא מעל 250 מ"ר (כולל שטחי שרות) – לפי הקטן מביניהם - ליחידת דיור.

9. הוראות כלליות:

- 9.1 שלביות ביצוע:
- 9.1.1 ביצוע התכנית יחולק לשני שלבים:
1. שלב א' – אזור מגורים ב2.
  2. שלב ב' – אזור מגורים ב1.
  3. הבניה באזורי מגורים ב1, ב2 תהיה מרוכזת בהתאם לתכנית בינוי (נספח בינוי) המהווה חלק בלתי נפרד ומחייב מתכנית זאת, לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן על פי תכנית הבינוי.
- 9.2 איחוד וחלוקה:
- 9.2.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 9.2.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 9.2.3 תוך חדשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 9.3 הפקעות לצרכי ציבור:  
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זאת לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 9.4 תנאים לביצוע התכנית:  
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 9.5 היטל השבחה:  
יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 9.6 חניה:  
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 9.7 סידורים לנכים:  
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 9.8 הוראות הג"א:  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 9.9 כיבוי אש:  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 9.10 עתיקות:  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. שירותים

כללי:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת הנדסה של המועצה האזורית.

- 10.1 מים – אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 10.2 ביוב – תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 10.3 סילוק אשפה – סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת אשפה עפ"י הוראות הרשות המקומית ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- 10.4 חשמל – מערכות החשמל יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן תת-קרקעי, שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל במבנה שימוקם בש.פ.צ. או בשטח שמיועד לבניית מגורים. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
- 10.5 טלפונים – רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיים.
- 10.6 רשת תקשורת – תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.
- 10.7 ניקוז – תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

11. עבודות פיתוח ותשתיות:

- 11.1 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח בליווי אדריכל נוף, בין אם כמסמכים הכלולים בבקשה להיתר בניה ובין אם כמסמכים נפרדים המקדימים לבקשה להיתר בניה.
- 11.2 בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- 11.3 בכל שטח התכנית לא תותר בניית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ'. הפרש גובה של יותר מ-3 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק מינימלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.
- 11.4 כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית מקצוות של גושי סלע (קליפת הסלע) בגוון אפור, ללא סיתות. בנוסף או לחילופין, ניתן לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ עפ"י פרט שיאושר על ידי הועדה המקומית.
- 11.5 בכל בניה של מבנה כל שהוא בשטח התכנית בשטח בו השיפוע הצידי עולה על 30% ייבנה קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של עד 7 מ' מהמקום המיועד של המבנה, לפני תחילת עבודות העפר לצורך בניית המבנה. על מנת למנוע דירדור סלעים ויצירת שפך עפר.
- הועדה המקומית רשאית לחייב בניית קיר תומך במרחק הקטן מ-7 מ', על פי תנאי השטח במגרש ומיקומו.
- 11.6 תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמין כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- 11.7 עודפי קרקע יפוננו ע"י מפתחי המגרשים, עפ"י אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומות מאושרים עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי מוא"ז משגב, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטריד חזותי.

יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

11.8 שיקום סביבתי:

היוזם בניה בתחום התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור. המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. שיקום המדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בניה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

11.9 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מרשת מתח נמוך	-	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	-	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	-	10 מ'

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	-	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	-	10 מ'

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	-	10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	-	10 מ'

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

ו. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט ייעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.

12. תקפות התכנית:

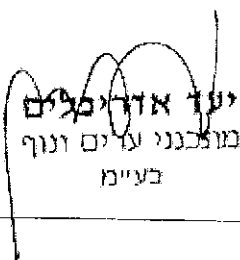
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

13. חתימות:

~~תפן 5~~  
~~יוזמה תעשייתית בע"מ~~  
~~גן התעשייה תפן~~

: היזם ומגיש התכנית

: בעל הקרקע

  
יעד אור מלים  
מוזכגני ועלים ונוף  
בע"מ

: המתכנן

: ועדה מקומית

: ועדה מחוזית