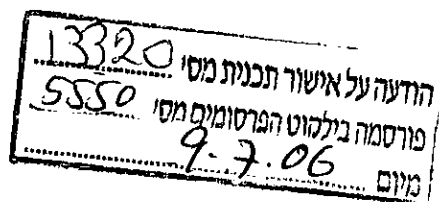


2006 6634



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
תחום שיפוט מוניציפלי: עמק יזרעאל
שם הישוב: גבעת אלה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: עמק יזרעאל

שם הישוב: גבעת אלה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת הרחבת גבעת אלה מס' 13320, שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשכונת מגורים, המהווה שינוי לתכניות מס' 4720/ג 8899/ג המאושרות.
- 1.2 מקום התכנית: מחוז: צפון, נפה: יזרעאל, ישוב: גבעת אלה

נ.צ. מרכזי: מזרח: 223,650 צפון: 736,250		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17486		1, 22
17487	40	10
17488		2, 3/1, 3/2, 4, 16, 17, 46, 47, 53, 54
17489	38, 40	41

- 1.3 שטח התכנית: 465.10 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב.

- 1.4 כמות מגורים: התכנית מציעה הוספת 135 יח"ד ל-371 יח"ד קיימות.

- 1.5 בעלי ענין: בעל הקרקע: 1. מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521

2. בעלים פרטיים.

- יזם ומגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521
- רשות מוניציפלית: ועדה לתכנון ולבניה יזרעאלים מוא"ז עמק יזרעאל ת.ד. 90000 עפולה 18120 טל.: 04-6552211, פקס: 04-6560121
- 1.6 עורכי התכנית: תכנון פיזי: אדר' נעמן בלקינד: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ, יעד, ד.נ. משגב 20155 טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

- תכנון כבישים ותנועה: יהודה אשד, הולנד 28 חיפה טל.: 04-8251149
- תכנון מים/ביוב: צפריר סופר, פלגי מים, יקנעם 20600 טל.: 04-9893231
- תכנון נופי: תמי וינר-סרגוסקי, גבעת אלה 23800 טל.: 04-6415717

התכנית מהווה הקלה לתמ"א ביחס לקיבולת איכלוס הישוב (ת.מ.מ.2). יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: "שטח נוף כפרי פתוח", הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: "רגישות למשאבי מים".

תמ"א 31 -

יחס
לתכניות
אחרות:

1.7

תכניות מתאר
ארציות אחרות:

ת.מ.מ. 2 -

שנוי לת.מ.מ. 2 ביחס לקבולת איכלוס הישוב: (לפי תיקון מס' 4: 400 יח"ד, לפי תיקון מס' 9: בטווח הבינוני (2010) – 350 יח"ד, ובטווח הארוך (2020) – 500 יח"ד + 100 יח"ד בציפוף. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: "שטח ישוב כפרי".

תכנית אב: אין

תכנית מתאר
מקומית: אין

תכנית מפורטת התכנית מהווה שינוי בקרקע חקלאית ולתכניות מס' ג/4720 מקומית: 8899/ג המאושרות.

בכל מקרה של סתירה בין הנראות תכנית זו להנראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

מסמכי
התכנית:

1.8

א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט ראשי בקני"מ 1:2500 - מחייב

ג. נספח תחבורה בקני"מ 1:2500 - מנחה.

▪ נספח תנועה+חתכים טיפוסיים בקני"מ 1:1250

▪ נספח סלילה וניקוז בקני"מ 1:1250

▪ חתכים לאורך בקני"מ 1:200/2000

ד. נספח מים/ביוב בקני"מ 1:2500 - מנחה.

ה. נספח נופי בקני"מ 1:2500 - מנחה.

תאריך
הכנת
התכנית

1.9

פעולה	תאריך	פעולה	תאריך
שיפוט	10.04.2002	עדכון לפי הערות תרצה קוסן	19.01.2005
דיון 1 במקומית	02.07.2002	עדכון לפי החלטות דיון בהתנגדויות	29.12.04
דיון במחוזית	12.02.2003	עדכון לפי הערות תרצה קוסן	23.11.2005
עדכון עפ"י פרוטוקול מחוזית	20.05.2003	עדכון לפי הערות תרצה קוסן	25.12.2005
עדכון נוסף עפ"י פרוטוקול מחוזית	11.08.2003	עדכון נוסף עפ"י הערה מתרצה קוסן בטלפון ופגישה עם ענבר	06.02.2006
עדכון לפי הערות תרצה קוסן	26.01.2004	עדכון נוסף עפ"י הערה מתרצה קוסן ופגישה עם ענבר	23.02.2006
עדכון לפי הערות תרצה קוסן	23.02.2006	עדכון עפ"י הערות טלפונית מתרצה קוסן	20/03/06
עדכון עפ"י הערות ולנת"ע/ולקחש"פ	20.07.2004	עדכון עפ"י הערות בפגישה עם תרצה קוסן	30/04/06

1.10

הגדרות
ומונחים:

1.11

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני
התשריט
בתכנית
המוצעת
ובתכניות
הקיימות
והגובלות:

מגורים א'	-	צבע כתום
מגורים ב'	-	צבע תכלת
שטח למבני ציבור	-	צבע חום בהיר תחום וקו חום כהה עבה
שטח ציבורי פתוח	-	ירוק בהיר
דרך משולבת	-	פסים אלכסוניים אדום חורר וירוק לסרוגין
דרך קיימת/מאושרת	-	צבע חום
דרך חדשה / מוצעת	-	צבע אדום
דרך לביצוע בעתיד	-	צבע ורוד
שטח חקלאי	-	פסים אלכסוניים ירוקים על רקע לבן
בית עלמין	-	פסים אלכסוניים ירוקים וצהובים לסרוגין
שטח לתכנון בעתיד	-	פסים אלכסוניים צהובים על רקע לבן
שמורה מיוערת	-	צבע ירוק עם משבצות אלכסונית בירוק כהה
שטח ספורט	-	ירוק תחום בקו חום כהה עבה
שביל הולכי רגל	-	פסים ירוקים וצהובים אלכסוניים לסרוגין
אזור מבני חינוך	-	חום חמרה
אזור המרכז	-	פסים בכתום כהה ואפור אלכסוניים לסרוגין
שטח פרטי פתוח	-	ירוק תחום בקו ירוק כהה
דרך לביטול	-	פסים אלכסוניים אדומים
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 רשומה	-	קו ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות.
גבול גוש	-	קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסירוגין, ומספר הגוש מצויין בתוך הגוש בספרות אדומות.
גבול התכנית המוצעת	-	מסומן בקו כחול עבה.
גבול תכנית קיימת/מאושרת	-	מסומן בקו כחול עבה מרוסק.
גבול מגרש ומספרו	-	קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה.

טבלת שטחים בתחום התכנית המוצעת:

1.13

יעוד השטח		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
				שטח (דונם)	אחוזים
מגורים א'		0.85	0.18	47.47	10.21
מגורים ב'		0.00	0	14.98	3.22
שטח ציבורי פתוח		14.53	3.12	125.20	26.92
דרך קיימת / מאושרת		0.74	0.16	0.14	0.03
דרך חדשה / מוצעת		0	0	32.01	6.88
שטח חקלאי		447.95	96.32	27.28	5.87
לתכנון בעתיד		1.03	0.22	1.18	0.25
שמורה מיוערת		0	0	209.23	44.98
דרך מוצעת בעתיד		0	0	7.61	1.64
סה"כ:		465.1	100	465.1	100

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

תכנון אזורי מגורים חדשים ותכנון אזורי יער חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- * שנוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים שונים, דרכים ושצ"פ וקביעת הוראות וזכויות ומגבלות בניה למגורים חדשים מסוגים שונים.
- * שינוי יעוד ממגורים לדרכים ושצ"פ וביטול דרכים.
- * התוויית דרכים, שצ"פים וקביעת הנחיות נופיות.
- * שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשמורת יער וקביעת הוראות לשמורות יער.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	$93 \times 174 = 16182$	93
מגורים ב'	$42 \times 140 = 5880$	42
סה"כ		135

פרק 3 – הוראות התכנית

רשימת תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

1. אזור מגורים א':

בשטח זה 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 בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. השימושים הנ"ל יהיו כפופים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומותנים בפתרון חניה בתחום המגרש.

א. המגרש:

שטח המגרש יהיה כ-500 מ"ר, ורוחב חזית המגרש לא יקטן מ-18 מ'. תותר בנית בית אחד בלבד למגורים בחלקה.

ב. העיצוב האדריכלי של הבתים:

הבתים בגבעת אלה יתוכננו ויעוצבו באופן אדריכלי פשוט והרמוני. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי. יינתנו כללים לעיצוב האדריכלי, כולל צורת הגגות, חמרי הגמר, עיצוב הפתחים, גוונים וכן יינתנו ההוראות וההנחיות המתייחסות לחזות האסטטית של הבנינים ולשמירה על עיצובם האדריכלי. במקרה שגגות בתי המגורים יהיו משופעים יהיה חפויים אך ורק ברעפי חרס בדגם מרסייל.

ג. מבני עזר:

בנוסף לבית המגורים, תותר בכל חלקה הקמת מבני עזר משני סוגים:

1. מחסן כלי גינה – בשטח מירבי של 10 מ"ר. המחסן יבנה כחלק מהחצר הצמודה למבנה, ויעוצב באופן אדריכלי נאות כמפורט בפרק זה. מחסן זה אפשר יהיה לבנות גם בתחום המרווח הצדדי עד לקו גבול המגרש, בהסכמת השכן הגובל בצד הנוגע לענין. במקרה זה יובטח כי ניקוז הגג וכן פתחיו של המחסן לא יופנו למגרש השכן. רצפת המחסן תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון: מרצפון בטון, אריחים משתלבים, אדמת כורכר מהודקת וכד' וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום המבנה. גגו של מבנה זה יהיה שטוח.

2. מבנה עזר לשימושים מיוחדים – בשטח מירבי של 20 מ"ר. תכליתו של מבנה זה לשמש לצרכים שונים כגון משרד, סטודיו, חדר לתחביבים, קליניקה, בית גידול לצמחי בית וכו', הכל כמפורט בפרק זה. גובהו של המבנה לא יעלה על קומה אחת ויכול שיבנה בצמוד לבית או בנפרד ממנו, ובלבד שיהיה בתחום קווי הבנין. חמרי הבניה ועיצובו האדריכלי של מבנה העזר ישתלבו בעיצובו האדריכלי של בית המגורים כמפורט בפרק זה. גגו של מבנה זה יהיה שטוח.

ד. חניות מקורות:

חניה מקורה תותר באחת מהדרכים הבאות:

1. מבנה חניה נפרד:

תותר הקמת מבנה נפרד לחניה מקורה בתחום המגרש, בשטח מירבי של 30 מ"ר המיועד לחנית רכב פרטי. כניסת רכב למגרש תותר רק במקום בו לא קיימות מערכות מתקנים הנדסיים. יש להבטיח זאת באמצעות מיכשול פיזי כגון מדרכה מוגבהת או כל מיכשול אחר אשר יאושר על ידי הועדה. המבנה לחניה יכול שיבנה באחד מהמקומות הבאים:

a. בתחום המגרש ובתחום מרווחי הבניה הקדמי ו/או צדדי כמבנה נפרד ממבנה המגורים. במקרה זה גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ'. גגו של מבנה זה יהיה שטוח. ראה תרשים.

b. בתחום המגרש ובתחום קוי הבנין באופן שתכנונו אינטגרלי עם בית המגורים. ראה תרשים.

2. עיצובו האדריכלי של מבנה החניה יהיה כדלקמן:

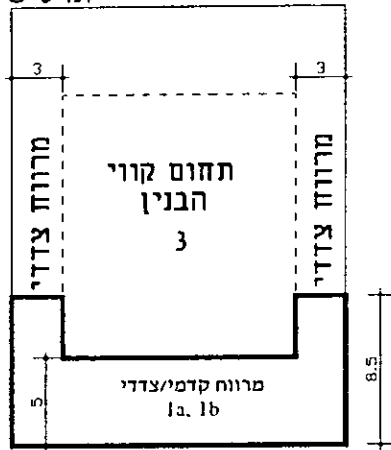
על מבני החניה שייבנו בהתאם לס.ק. a.1 ו-b.1 לעיל, יחולו כללי העיצוב המתייחסים למבני העזר המפורטים בפרק זה סעיף ג'. מבני חניה שייבנו בהתאם לס.ק. a.1 ו-b.1 לעיל, יבוצעו לפי תכנית אחידה שתוכן על ידי האגודה. רצפתו של מבנה החניה אשר יבנה בתחום המרווח הצדדי, בין אם לצד בית המגורים או בחזית המגרש על קו הרחוב, תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון: רצפות בטון, אריחים משתלבים, אדמת כורכר מהודקת וכד', וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקוי תשתית העוברים בתחום המבנה. גגו של מבנה זה יהיה שטוח.

3. חניה בתחום היטל המבנה העיקרי:

במגרשים בהם תנאי השטח ומגבלות הבניה מאפשרים יצירת מוסך לחניה מתחת למבנה העיקרי, ניתן יהיה לתכנן מוסך כניל ובלבד שיהיה מצויד בשער חזיתי אטום. לא תותר הקמת מבנה לחניה בקומת עמודים פתוחה או כמוסך פתוח.

ה. השטחים הפנויים מסביב לבית:

תרשים



רצוב

1. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבה וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח המהוות חלק מהיתר הבניה.

2. קירות תמך, מדרגות, מסלעות וכיו"ב הכלולים בפיתוח הגנני של המגרש אינם כפופים לקוי הבנין.

3. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. הסדרת מפלסי הקרקע תבוצע ככל האפשר באמצעות מסלעות מגוננות. במקומות בהם נדרשת הסדרת פני הקרקע באמצעות קירות תומכים יוגבל גובה הקירות ל-180 ס"מ. כמו כן יש לדאוג לניקוז המים (גשמים או נגר עילי כלשהו), כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים. תותר זרימה לשטחי ציבור כגון כבישים, מדרגות, שטחים פתוחים וכיו"ב. אם יש להתגבר על הבדל טופוגרפי הגבוה מהנ"ל, יתוכננו מספר קירות תומכים, עם דרוג מגוון ביניהם, כך שגובהו המירבי של כ"א מן הקירות האלה לא יעלה על 150 ס"מ.

4. על הקירות התומכים להשתלב בעיצוב הבית ובפיתוח החצר וגימורם יהיה ברמה נאותה ודו-צדדי.

5. תותר בנית גדרות בגבולות המגרש לפי תכניות ופרטים סטנדרטיים שיוכנו ע"י האגודה.

6. בכל בית מגורים יותקנו שלטים מוארים במקום בולט ליד כביש וליד שביל הולכי הרגל. השלטים יציינו את שם הרחוב ומספר הבית ויהיו כפופים לתקן שיוצא ע"י האגודה.

7. האשפה הביתית תרוכז בכל אחד מהמגרשים בנפרד בעמדה שתותקן בתחום המגרש לצד קו הרחוב. לחילופין תותר עמדת ריכוז משותפת לשני מגרשים סמוכים. אגירת האשפה תהיה במיכלים ביתיים סגורים, שישולבו בפיתוח החצר, או במיכלים דו-ביתיים שיוצבו בעמדה כניל, או במיכלים גדולים לקבוצת בתים, הכל בהתאם לשיטת פינוי האשפה שתופעל בישוב.

2. אזור מגורים ב:

בשטח זה 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 ובכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. השימושים הנ"ל יהיו כפופים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומותנים בפתרון חניה בתחום המגרש.

א. המגרש:

תנאי לפיתוח מתחמי מגורים ב' יהיה הגשת תוכנית בינוי וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.

ב. העיצוב האדריכלי של הבתים:

הבתים בגבעת אלה יתוכננו ויעוצבו באופן אדריכלי פשוט והרמוני. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג, מפגע נופי. יינתנו כללים לעיצוב האדריכלי, כולל צורת הגגות, חמרי הגמר, עיצוב הפתחים, גוונים, וכן יינתנו ההוראות וההנחיות המתייחסות לחזות האסתטית של הבתים ולשמירה על עיצובם האדריכלי. במקרה שגגות בתי המגורים יהיו משופעים יהיה חפויים אך ורק ברעפי חרס בדגם מרסייל.

ג. מבני עזר:

אין בסוג מגורים זה.

ד. חניות מקורות:

ראה הוראות בענין זה במגורים א'

ה. השטחים הפנויים מסביב לבית:

ראה הוראות בענין זה במגורים א'

3. שטח ציבורי פתוח:

שימושים מותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו:

- א. שטחים לגינות ולגנים ציבוריים, חורשות.
- ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- ג. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
- ד. מקלטים ציבוריים.
- ה. צירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים.
- ו. לא תותר בשטחים הנ"ל תנועת רכב למעט צירי התנועה אליהם.
- ז. כל בניה אסורה, פרט למתקנים ומבנים כגון סככות צל, מחסן לציוד גינון וכיו"ב. גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מטר ושטחם הכולל של סה"כ המבנים בתחום הש.צ.פ. לא יעלה על 30 מ"ר - למעט סככות צל שאינן כלולות במנין השטחים.
- ח. במגרש שצ"פ מס' 253 לא יותרו שימושים אינטנסיביים אלא לשם מיתון השפעות רעש הצפויות להגרם מהכיכר המתוכננת בסמוך אליו, כמו כן תתאפשר בו נגישות למגרש 385 בהתאם למצב הקיים בפועל.

4. שטח לדרכים קיימות ומוצעות – (עפ"י הגדרת "צרכי ציבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965)

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. מגרשים לחניה ציבורית יתוכננו בצורה שתשתלב בטופוגרפיה הטבעית ויכללו נטיעות ופסי ירק ומעברי תשתית ציבורית עילית ותת קרקעית.

5. שטח לדרך מוצעת בעתיד – הגדרת דרך זאת כמו סעי' 4 אולם דרך זאת שתוכננה בהתאם להנחיות משרד התחבורה אך ביצועה בפועל יהיה כפוף לצורך תחבורתי רק לאחר מיצוי 100% של התכנית, וכפוף לקבלת חוות דעת נוספת של משרד התחבורה.**6. שמורה מיוערת – בהתאם לתמ"א 22.**

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

האזור (שימוש עיקרי)	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי		צפיפות מס' / מס' יחיד למגרש או ביחיד לדונם	סה"כ מס' יחיד בסוג
		צדדי	אחורי	קדמי (גובל ברחוב)	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה (4)	שימושים עיקריים	שטחי שרות	כסוי קרקע מירבי	סה"כ שטח בניה	מס' קומות	מי מעל לקרקע טבעית או חפורה (3)			
מגורים א'	490	3.0 מ' או 0 מ' בצד אחד עבור חניית רכב ועבור מחסן כלי גינה	5.0 מ'	5.0 מ'	240 מ"ר	-	174 מ"ר	66 מ"ר (1)	130 מ"ר	240 מ"ר	מבנה עיקרי: + 2 מרתף מבנה עזר: 1	8.5 מ' או 9.5 מ' בג משופע. 6.5 מ' או 7.5 מ' בג שטוח	93	1 יחיד למגרש	
מגורים ב'	300	3.0 מ' או 0 מ' בצד אחד עבור חניית רכב	3.0 מ'	4.0 מ'	190 מ"ר	-	140 מ"ר	50 מ"ר (2)	105 מ"ר	190 מ"ר	2 קומות + מרתף	כמו מגורים א'	42	1 יחיד במגרשים בני פחות מ-490 מ" 2 יחיד במגרשים בני למעלה מ-600 מ" מ"ר	
ש.צ.פ. כל בניה אסורה, פרט למתקנים ומבנים כגון סככות צל; בית-שימוש ציבורי; מחסן לציוד גינון וכיו"ב. גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מ' ושטחם הכולל של סה"כ המבנים בתחום הש.צ.פ. לא יעלה על 30 מ"ר – למעט סככות צל שאינן כלולות במניין השטחים.															
שמורה מיוערת	לפי הוראות תמ"א 22														

הערות:

- (1) שטחי שרות: מרחב מוגן דירתי – 7 מ"ר. מערכות טכניות ומתקני שרות 7 מ"ר; מחסן 10 מ"ר; מבנה עזר 12 מ"ר; חניה מקורה 30 מ"ר. סה"כ 66 מ"ר.
- (2) שטחי שרות: מרחב מוגן דירתי – 7 מ"ר. מערכות טכניות ומתקני שרות ו/או מחסן 13 מ"ר; חניה מקורה 30 מ"ר. סה"כ 50 מ"ר.
- (3) בבתים בעלי גגות משופעים לא יעלה גובה הבית על 8.5 מ' מדוד בקו אנכי רצוף מפני הרצפה התחתונה של שטח המשמש לשמוש עיקרי ועד קודקוד הגג, למעט בתים במגרשים ששיפועם עולה על 20%, בהם יהיה גובה זה 9.5 מ'. בבתים בעלי גגות שטוחים יהיו הגבהים המותרים 6.5 מ' ו-7.5 מ' בהתאמה מדוד באותו האופן.
- (4) 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.

הוראות נוספות:

1. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**
תנאים לקבלת היתר בניה:
א. חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
ב. תנאי למתן היתר בניה - תחילת ביצוע עבודות אזוריות לבניית מודול אינטנסיבי ראשון במכון טיהור שפכים באתר הסוללים (מט"ש רנ"י), בכפוף לאישור משרד הבריאות.
ג. תנאי למתן אישורי אכלוס השלמת ביצוע המודול האינטנסיבי הראשון במט"ש רנ"י.
4. **חשמל ותקשורת:**
5. מערכות החשמל יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן תת-קרקעי, שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל במבנה שימוקם בשצ"פ. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
מערכות תקשורת לכל סוגיהן: טלפוניה, טל"כ ואחרות יותקנו באופן תת קרקעי.
6. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 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 כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
7. **אשפה:**
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

הוראות כלליות

1. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:
 כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - א. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
 - ב. תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
 - ג. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 - ד. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
 - ה. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
2. חלוקה:
 - א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 - ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 - ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
3. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
4. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
5. 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.
6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. 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.
8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.
9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע:

סה"כ	מגורים ב'	מגורים א'	סוג מגורים שלב
101	42	59	שלב א': שכונה צפונית
34	0	34	שלב ב': שכונה דרומית
135	42	93	סה"כ

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

