

9.1.08 א.י.ש.ר ע.מ.ל.ל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מרום הגליל"

תכנית מס' 16295/ג
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
המלצת להפקדה בתאריך

-1-



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: מרום הגליל
שם ישוב: ספסופה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מספר ג/16295 - הרחבת מושב ספסופה, המהווה שינוי לתוכנית
מס' ג/8202 המאושרת.

1.1 שם התוכנית:

1.2 מקום התוכנית: מושב ספסופה.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:	768.500
------------	-------	-------	---------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
14410	-	17, 16, 15, 11, 10
14411	-	77, 76, 75
14452	-	35, 9, 8, 7, 6, 5
14454	16, 15, 14, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5	13, 4, 3, 2, 1
14455	16, 15, 14, 13, 12, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1	11, 10
14456	10	13, 11, 9, 8, 2, 1
14457	-	14, 12, 11, 10, 8, 5, 4, 1
14458	-	2

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 772.26 דונם, מדוד גרפית. תאריך המדידה: 10/1/2007.
שם המודד: אמיר טאנוס, טאנוס מהנדסים. כתובת: רח' עבאס 91, חיפה. 35376.
טלפון: 04/8532451. פקס: 04/8511808. דוא"ל: tanus-a@zahav.net.il.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6558266. דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il.

יזום התוכנית: מושב ספסופה. ד.ג. מרום הגליל. 13875. טלפון: 04/6989168. פקס: 04/6987461.
מגיש התוכנית: מושב ספסופה. ד.ג. מרום הגליל. 13875. טלפון: 04/6989168. פקס: 04/6987461.

עורכי התוכנית:

דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפון: 04/8383425. פקס: 04/8361559.
אדרי' רוני ברגר. מס' רשיון: 36069. דוא"ל: diaber@bezeqint.net.

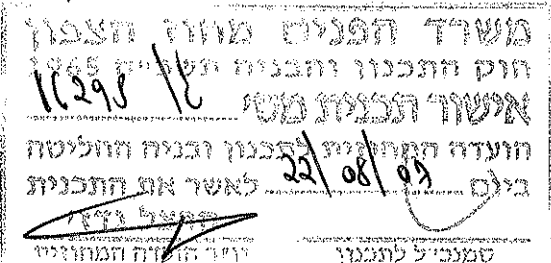
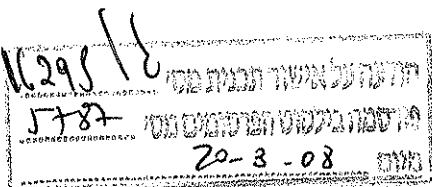
1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 35 - תשריט המרקמים: מרקם שמור משולב.
תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית - סביבתית גבוהה.
שימור משאבי מים.

ת.מ.מ. 9/2 - הנחיות סביבתיות:

- שטח ללא הגבלות סביבתיות.
- שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.
- שטח למניעת זיהום מים ובעל חדירות גבוהה למשקעים.

ייעודי קרקע: - ישוב כפרי/קהילתי.
- חקלא/נוף כפרי פתוח.



תוכנית מפורטת מקומית:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8202 המאושרת. באזור מגורים ובשטח למבני משק התוכנית כפופה לתוכנית מס' ג/12564 המאושרת. בשטחים עליהם חל יעוד קרקע על פי תוכנית מאושרת אחרת, תוכנית זו כפופה לתוכניות מס' ג/8202, ג/9802, מה/מק/1/8202 ו-ג/12564 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

- 1.6 מסמכי התוכנית:**
- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
 - ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 - מסמך מחייב.
 - ג. נספח גושים וחלקות בקני"מ 1:5,000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
12.2005	עדכון 1
3.2007	עדכון 2
12.2007	

1.8 הגדרות ומונחים:

א. משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

ב. יחידה לאירוח כפרי - מקום שבו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שירותי לינה ושירותי אירוח אגב לינה, בישובים הכפריים, והעונה על התקנים הפיסיים בנושא אירוח כפרי של משרד התיירות.

1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים - כתום בהיר
 אזור מגורים א' - כתום כהה
 שטח למבני ציבור - חום מותחם חום
 שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
 דרך מוצעת - אדום
 דרך מאושרת - חום בהיר
 שטח ספורט - ירוק מותחם חום
 קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
 שטח למבני משק - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
 בית עלמין - משבצות ירוקות באלכסון על רקע צהוב
 יעוד קרקע עפ"י תכנית מאושרת אחרת - קווים כחולים באלכסון
 גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
 מספר גוש - מספר שחור גדול
 גבול חלקה מאושרת - קו ירוק מלא
 מספר חלקה מאושרת - מספר ירוק
 גבול מגרש - קו שחור מלא
 גבול בין ייעודי קרקע בנחלה - קו שחור מקווקו
 מספר מגרש - מספר שחור
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
 גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
 דרך לביטול - קווים אדומים באלכסון
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
 קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (מציר הרצועה בדרך ארצית)
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
 קו בניין לשימוש מגורים - קו אדום מקווקו

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	141.78	18.36	1.44	0.19
אזור מגורים א'	-	-	109.00	14.11
שטח למבני ציבור	39.87	5.16	10.33	1.34
שטח פרטי פתוח	12.35	1.60	28.95	3.75
דרך מוצעת	-	-	36.06	4.67
דרך מאושרת	51.60	6.68	7.32	0.95
שטח ספורט	8.64	1.12	0.03	0.01
קרקע חקלאית	211.00	27.32	42.17	5.46
שטח למבני משק	303.02	39.24	2.76	0.36
בית עלמין	4.00	0.52	-	-
יעוד קרקע על פי תוכנית מאושרת אחרת	-	-	534.20	69.16
סה"כ	772.26	100.00	772.26	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: - הרחבת מושב ספסופה ב-109 יחידות דיור.
- מתן אפשרות להקים עד 2 יחידות לאירוח כפרי למגרש ביעוד מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לאזור מגורים א', שטח פרטי פתוח ודרך, מדרך לשטח למבני ציבור, ספורט, מגורים ומבני משק, משטח למבני ציבור לדרך ומבני משק, ומשטח ספורט לדרך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי והנחיות פיתוח נוף.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	סה"כ שטח שירות מוצע מ"ר	מספר יח"ד	מס' יח' אירוח
אזור מגורים	*488	144	2	6
אזור מגורים א'	**26,600	5,450	109	120
מבני ציבור	3,616	517	-	-
פרטי פתוח	100	-	-	-
מבני משק	1,380	-	-	-
יעוד קרקע על פי תוכנית מאושרת אחרת	***	***	***	***

- * 288 מ"ר למגורים על פי ג/8202 + 200 מ"ר ליחידות לאירוח כפרי על פי ג/12564.
- ** 21,800 מ"ר למגורים (109 x 200 מ"ר) + 4,800 מ"ר ליחידות לאירוח כפרי (120 x 40 מ"ר).
- *** על פי תוכניות מס' ג/8202, ג/9802, מח/מק/1/8202 ו-ג/12564 המאושרות.

2.2.2 יחידות דיור:

מס' תכנית	תוספת יח"ד המוצעות בתוכנית	סה"כ יח"ד בישוב לאחר אישור התוכנית
8202/ג	256	256
9802/ג	5	261
תוכנית זו	109	370

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. מגורים: התכליות באזור זה יהיו על פי תוכניות מס' ג/8202 ו-ג/12564 המאושרות.
3. מגורים א': נועד להקמת יחידת דיור אחת למגרש ומבנה עזר אשר יכלול מחסן ו/או חניות רכב מקורות. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, ותאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.
שטחו של מבנה העזר ושל ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות.
הועדה המקומית רשאית לאשר הקמתן של עד שתי יחידות לאירוח כפרי במגרש בשטח של כ- 80 מ"ר, בתנאים הבאים: אישור משרד התיירות לתכנון הפיזי של יחידות האירוח וקיבולת יחידות האירוח בשכונה לא יעלה על סה"כ 120 יחידות.
היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה של היחידות לאירוח כפרי ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים, שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, במידה והן יוצמדו למבנה המגורים הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבנה המגורים, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.
הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בו הן עומדות.
יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של המגרש בו הן עומדות.
לא תותר כניסה למגרשי המגורים מדרך מס' 17.
4. מבני ציבור: נועד למוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים, צרכנייה, גינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מדרכות, מדרחובות, שבילים, מתקני תשתית הנדסית כגון מבני תחנות טרנספורמציה ומתקני ספורט. לשימושים ציבוריים יותרו 3,000 מ"ר שטח עיקרי ולשימושים מסחריים הנלווים לשימושים הציבוריים (משרדים מקומיים וצרכנייה) יותרו 619 מ"ר שטח עיקרי.
מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה לדעת הועדה המקומית.
היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי לכל מתחם ומתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
5. פרטי פתוח: נועד לגינות, גנים, חורשות, שטחי חיץ ירוקים, מגרשי משחק לילדים, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מדרכות, דרך גישה לעורף של נחלות 73-79, 68 ו-81, כביש מערכת היקפי על מתקניו, שבילים, ומתקני תשתית הנדסית כגון מבני תחנות טרנספורמציה.
6. דרך: נועדה למדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נסיעות ציבוריות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה, פרט לריהוט רחוב וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הדרך המתוכננת.
7. קרקע חקלאית: נועדה לפעילות חקלאית על גווניה וכן לכביש מערכת היקפי על מתקניו. אסורה כל בניה.
8. שטח למבני משק: התכליות באזור זה יהיו על פי תוכניות מס' ג/8202 ו-ג/12564 המאושרות.
9. יעוד קרקע על פי תוכנית מאושרת אחרת: התכליות באזור זה יהיו על פי תוכניות מס' ג/8202, ג/9802, מה/מק/1/8202 ו-ג/12564 המאושרות.

טבלת זכויות והמגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

[illegible]

* וְהָרָה הַמֵּהֻבָּהּ לְמֵדָה מִפִּי קִרְיָא טַבְעִית אוֹ חֲפוּרָה, הַמְּוֹכָה מִבֵּין הַשְּׂרָיִים, מִן הַנִּקְוָה הַמְּוֹכָה בְּיוֹתֵר שֶׁל הַמֵּבִנָּה.

*- הוראות הבניה באזור זה יהיו בהתאם לתוכניות מס' ג/8202-א/ג-12564/המאשרות.

*** ועדה מקצועית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממלע כלפסל הכניסה אל מולות כלפסל הכניסה בלבד וברואל שולח"כ ושמל .

**** הית"ל בניה יצאן על פי תוכנית בניני שרואשר ע"י ועדה המקומית.

השטח המותר לבניה בשטח לפי הטבלה הנ"ל - 100 מ"ר - הנו סך"כ השטח המותר לבניה בעוד זה בכל התכנית.

אסורה כל בניה פרט למצוין ברשימת התכלית והשימושים.

אסורה כל בניה.

20. לשימוש מאגרים (a)

הוראות הנגיף באזור זה יהיו ברתאם לתוכנית מס' ג' 8202/ג' 9802, מזה/מק' 12564/ג' ו-1/8202/מזה/מק' המאשרות.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
- ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ג. חזות המבנים תהיה בעלת צביון כפרי.
- ד. חזיתות המבנים יחופו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים, כגון: טיח, אבן, קרמיקה, עץ וכד'.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ו. מבני העזר והיחידות לאירוח כפרי יהיו בעלי צביון דומה לזה של המבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

הנחיות פיתוח נופי:

- א. כללי: בניה ופיתוח בשטח התכנית יעשו תוך ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם שמירה על הנוף, ותוך השתלבות מירבית בטופוגרפיה ובנוף הקיים.
- תאסר בניה או פיתוח אשר יגרמו חסימה של מבט נופי לכיוון הר מירון.

ב. היתר בניה לעבודות פיתוח :

1. כתנאי להוצאת היתר בניה לשכונה תידרש הצגת תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 . התוכנית תהיה מבוססת על תוכנית מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:250. תוכנית הפיתוח תכלול העמדת מבנים, צורתם וגובהם, פריסת חזיתות רחוב, חתך מרחוב, לרחוב, קביעת מפלסי כניסה, מתקני תברואה, ובנייני טרנספורמציה.
2. לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח של המגרש בקנ"מ 1:100 . במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות, מעקות, גדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות, חניות ופתרונות ניקוז. בתוכנית יסומנו קווי חשמל, טל"כ, טלפון, מים וביוב, וכן יסומן מיקום מתקני גז, אשפה, סולר/נפט, ארונות חשמל ותקשורת, שעון מים, מקומות לתליית כביסה, מחסנים. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמאות ופרטים טיפוסיים.
3. בחלק מתוכנית הפיתוח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים וחזיתות הפונות לכביש ולשטחי ציבור. במסגרת התוכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך.
4. תאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התוכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.
5. באחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרש.

ג. שטחים פרטיים פתוחים :

1. פיתוח השטחים הפרטיים פתוחים יעשה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
2. תוכנית השטחים הפרטיים הפתוחים תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול פתרונות ניקוז, שילוב אלמנטים בנויים כגון מבני טרנספורמציה, הצללה, תנועה. התוכנית תכלול חתכים ופרטים טיפוסיים.

ד. גבולות המגרשים :

1. לא ייבנו גדרות ומעקות מאלומיניום, פח או בטון טרומי.
 2. לא ייבנו קירות-גדר מעל 70 ס"מ בחזית הפונה אל הכביש.
- ה. הפרשי גובה בין מגרשים : הפרשי גובה בין מגרשים שכנים ייפתרו ע"י קיר נמוך או מסלעה.

ב. - תשתיות :

כללי : תותר העברתן של תשתיות ציבוריות בתוך מגרשי המגורים.

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, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב :** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ומנהלת הכנרת ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי למתן טופס 4 לאיכלוס וחיבור חשמל, הוא : התאמת פתרון הקצה לקליטה, טיפול וסילוק תוספת הקולחים מהשכונה החדשה.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, מן התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

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

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. מערכות תת קרקעיות:

- רשת קווי בזק ורשת קווי טל"כ יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים לבתים.
- רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.
- ארונות המונים (פילרים) לחשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם ומאושר עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית.
- מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולוון וצבוע, פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד ההארה. כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים.
- הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה.
- תחנות הטרינספורמציה תהינה במבנה בנוי ומיקומן בשטחים המיועדים לשטח פרטי פתוח או לשטח למבני ציבור, הכל בתיאום עם חברת החשמל. על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות הטרינספורמציה הדרושות.

6. **אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

7. **סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
- 1.4 לא ייעשו שום עבודות בשטח מכוח תוכנית זו, ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע (מנהל מקרקעי ישראל) בדבר האיחוד והחלוקה.

2. **הפקעות:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. **רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
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.
7. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה למבני ציבור, יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
9. **שלבי ביצוע:**
- שלב א': מגרשים שלאורך דרך מס' 14.
- שלב ב': מגרשים שלאורך דרך מס' 15.
- שלב ג': מגרשים שלאורך דרך מס' 16.
- שלב ד': מגרשים שלאורך דרך מס' 13.
10. **ביצוע עבודות:** לא ייעשו שום עבודות מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע (ממ"י) בדבר איחוד וחלוקה.
11. **חידור מי נגר עיליים:** תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, תומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

פרק 4 - מימוש התוכנית

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

טפסופה
וועב עובדים להתישבות
ע"י ע"י ע"י ע"י
x

יוזם התוכנית:

טפסופה
וועב עובדים להתישבות
ע"י ע"י ע"י ע"י
x

מגיש התוכנית:

דיאמנט-ברגר
אדריכלות ופנימי ערים
x

עורך התוכנית: