

תכנית מתאר מקומית מפורטת
מס' ג/15041

מושב דוב"ב - הרחבה ב'

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 15041

הועדה המונוזוית לתכנון ובניה החליטה

ביום 17-8-10 לאשר את התכנית

יוסף כהן

סגן מנהל מחוז

יו"ר הועדה המחוזית

אדרי דורון דרוקמן

הודעה על אישור תכנית מס' 15041
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

2004	מאי	-	1. מקומית	-	1 מהדורה
2004	אוגוסט	-	1. מחוזית	-	2 מהדורה
2005	מאי	-	לדיון בולקחשי"פ	-	3 מהדורה
2006	מרס	-	להפקדה	-	4 מהדורה
2006	אוגוסט	-	עדכון להפקדה	-	5 מהדורה
2006	ספטמבר	-	עדכון להפקדה	-	6 מהדורה
2007	ינואר	-	הפקדה	-	7 מהדורה
2010	ספטמבר	-	תוקף	-	8 מהדורה

מחוז הצפון

נפה : צפת

מרחב תכנון מקומי : מרום הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מרום הגליל

שם ישוב : מושב דוב"ב

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מפורטת מספר ג/15041 מושב דוב"ב - הרחבה ב' המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4995 - מושב דוב"ב (בתוקף).

1.2 מקום התכנית: התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. מיקום התכנית : דרום מושב דוב"ב.

נ.צ. מרכזי :	מזרח : 238500	צפון : 772700
גוש	חלקה	חלקי חלקות
14234		3,4,9,15,16
14235		3,4,6,8,9
14236		1
14254		3,4,5,7,8,12,14,15,18,19

1.3 שטח התכנית: 146.63 דונם

מדידה פוטוגרמטרית
ש.זייד ובניו בע"מ, הנדסה ומדידות
רח' ישעיהו 17, חיפה 67448
עדכון נובמבר 2006 טל : 04-8577444 , פקס : 04-8575550

1.4 יח"ד: 96 יח"ד

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

יזם ומגיש התכנית : מושב דוב"ב - אגודה חקלאית
ד.נ. מרום הגליל 13865
טל : 04-6989064 , פקס : 04-6987492

עורך התכנית : אדר' רותי רוהטין
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד, ד.נ. משגב 20155
טל : 04-9902215 , פקס : 04-9909990

- א. **תמ"א 22**: התוכנית חופפת יער טבעי לשימור, בתחום יער 1214 ומבקשת הקלה מהתמ"א. נדרש אישור מתמ"א 22 לתכנית ג/4995.
- ב. **תמ"א 35**: מרקם שמור משולב, שטח לשימור משאבי מים, רגישות נופית סביבתית גבוהה, מקסימום 450 יח"ד, צפיפות 2.5 יח"ד לדונם, דגם יישוב מסי' 6.
- ג. **תמ"א 3** – הישוב מתחבר לדרך מסי' 899.
- ד. **תמ"מ 2 מאושרת**: שטח יישוב כפרי ושטח חקלאי. (שטח דרך מוצעת בתמ"מ – בוטל בשינוי 11 ב' לתמ"א 3).
- ה. **תמ"מ 9/2 מופקדת**: יעודי קרקע – יער טבעי לשימור, ישוב כפרי/קהילתי שטח נוף כפרי פתוח. מגבלות סביבתיות: שטח מוגן מפיתוח שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר ושטח ללא מגבלות סביבתיות.
- ו. **תכנית מתאר**: התכנית תואמת וכפופה לתכנית מתאר מקומית מסי' ג/12564 בנושא נופש, קייט ואירוח כפרי למרחב תכנון מקומי מרום גולן.
- ז. **תכניות מפורטות**: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/4995 – מושב דוב"ב (מאושרת) וגובלת בתכנית מפורטת ג/7851.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 **יחס לתכניות אחרות:**

- א. תקנון בן 16 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:1250 – מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וחנייה בקנה מידה 1:1000 – מסמך מחייב.
- ד. נספח נופי – מסמך מנחה. כולל: גליון תכנית בקנ"מ 1:2500. וגליון חתכים טיפוסיים בקנ"מ 1:2500.

1.7 **מסמכי התכנית:**

תאריך	הכנה
מאי 2004	
11/5/04	עדכון 1
22/08/04	עדכון 2
26/05/05	עדכון 3
12/03/06	עדכון 4
06/08/06	עדכון 5
06/09/06	עדכון 6
16/01/07	עדכון 7
16/09/10	עדכון 8 לתוקף

1.8 **תאריך הכנת התכנית:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

1.9 **הגדרות ומונחים:**

1.	אזור מגורים א' (מוצע)	כתום
2.	אזור מגורים (קיים)	כתום בהיר
3.	אזור מבני ציבור	חום תחום בחום
4.	אזור מבני משק	פסים אלכסוניים ירוק כהה ולבן לסרוגין
5.	אזור מבני משק משותפים	חום תחום בירוק
6.	שטח צבורי פתוח	ירוק
7.	שטח פרטי פתוח	ירוק תחום בירוק כהה
8.	שטח למתקן הנדסי	אפור בהיר

1.10 **באור סימני התשריט:**

9.	יער טבעי לשימור (לפי תמ"א 22)	משבצות בכתום כהה
10.	אזור חקלאי	פסים אלכסוניים ירוק בהיר ולבן לסרוגין
11.	דרך קיימת / מאושרת	חום בהיר
12.	דרך מוצעת	אדום
13.	דרך לביטול	פסים אלכסוניים אדומים
14.	גבול תכנית	קו כחול עבה
15.	גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
16.	גבול גוש ומספרו	קו עם משולשים לסרוגין ומספר בצבע אדום
17.	גבול חלקה ומספרה	קו ומספר בצבע ירוק
18.	גבול מגרש ומספרו	קו ומספר בתוך אליפסה בצבע שחור
19.	מס' הדרך	מספר ברבע עליון של עגול
20.	קו בנין מגבול הדרך	מספר ברבע צדדי של עגול
21.	מס' הדרך	מספר ברבע תחתון של עגול
22.	מבנה להריסה	קו שחור מקוקו תוחם ואלכסוניים שחורים מקווקוים

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
46.25%	67.82	0	0	אזור מגורים א' (מוצע)
0	0	0.65%	0.94	אזור מגורים (קיים)
3.64%	5.34	0	0	אזור מבני ציבור
0	0	0.61%	0.96	אזור מבני משק
0	0	3.24%	4.75	אזור מבני משק משותפים
27.63%	40.50	0	0	שטח ציבורי פתוח
0	0	49.80%	73.00	שטח פרטי פתוח
0.85%	1.25	0	0	שטח למתקן הנדסי
0	0	13.18%	19.30	יער לפי תמ"א 22
0	0	23.57%	34.52	אזור חקלאי
6.00%	8.80	8.95%	13.16	דרך קיימת/מאושרת
15.63%	22.92	0	0	דרך מוצעת
100.00%	146.63	100.00%	146.63	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- הרחבת הישוב ע"י תוספת של 96 יח"ד עבור בני המושב
- אישרור תכנית ג/4995 על פי תמ"א 22.
- אישרור התכנית על פי תמ"א 3 שינוי 11ב'.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- שינוי יעוד מאזור חקלאי, שפ"פ, מבני משק ויער טבעי לשימור - למגורים א', מבני ציבור, שצ"פ ודרכים.
- קביעת תכליות ושימושים מותרים לייעודי קרקע בתכנית.
- קביעת הוראות בניה: שטח מבנים, גובהם, מרווחי בניה, צפיפות.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים לביצוע התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטחי שירות מוצעים	סה"כ שטח עיקרי מוצע	יעוד הקרקע
96 יח"ד	4,800 מ"ר	31,680 מ"ר	מגורים
	267 מ"ר	1,869 מ"ר	מבני ציבור
		100 מ"ר	שצ"פ
		500 מ"ר	מתקן הנדסי

במושב דוב"ב 101 נחלות מאושרות

יח"ד מאושרות במושב דוב"ב:

128 יח"ד	=	64 נחלות X 2 יח"ד לנחלה
37 יח"ד	=	37 נחלות X 1 יח"ד לנחלה
33 יח"ד	=	33 יח"ד במגרשי מגורים
<hr/>		
198 יח"ד מאושרות	=	סה"כ
96 יח"ד	=	תוספת מוצעת
<hr/>		
294 יח"ד	=	סה"כ מוצע

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור מגורים א'

א. תכליות ושימושים:

- (1) בתי מגורים חד משפחתיים.
- (2) תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים.
כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטריד כגון רעש וכיוצ"ב לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
- (3) חדרי אירוח (בכפוף להוראות תכנית מס' ג/12564):
יותר לבנות 3 יחידות אירוח (צימרים) במשולב ו/או בנפרד מבית המגורים במבנה 1 נוסף על בית המגורים. סה"כ השטח הבנוי המרבי הוא 120 מ"ר (40 מ"ר לכ"א).
שטח הבניה לחדרי אירוח יחשב כחלק מהשטח העיקרי של הבית ובמסגרת השטחים המותרים לבניה. תוקצה חניה לחדרי האירוח בתחום המגרש.
- (4) אחסנה (ניתן לבנות עד 10 מ"ר במבנה עזר נפרד):
ניתן לבנות בקו בניה צידי 0 בהסכמת השכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז גג המבנה לא יופנה למגרש השכן. ניתן לבנות בקו בניה אחורי 1 מ'.
- (5) במקרה של חניה מקורה:
א) כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים לפחות) מבניה קלה. ניתן לבנות בקו בניה צידי וקדמי 0 מ' בהסכמת השכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.
ב) מחומרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבניין.
- (6) גידור:
תותר גדר בנויה עד 0.5 מ' מעל גובה פני קרקע מתוכננת. בחזית קדמית הגובלת בדרך עד 0.5 מ' מעל גובה מדרכה מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ' באישור הועדה המקומית

3.1.2 אזור מבני ציבור

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי המאושרת על ידי הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים:

- 1) מוסדות חינוך, בריאות, דת, תרבות ומוסדות קהילתיים.
- 2) אחסנה ומבני עזר.
- 3) חניה.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח

א. פיתוח ובניה באזור זה על פי תכניות בינוי, שתוגש לאישור הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים:

- 1) שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
- 2) מגרשי משחקים ומתקני ספורט ונופש.
- 3) שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- 4) דרכים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- 5) מעבר תשתיות ציבוריות.
- 6) דרכי גישה לרכב לצרכי תחזוקה נאותה של מתקנים הנדסיים / דרך בטחון.
- 7) מתקני מיגון לפי הנחיות פיקוד העורף.

3.1.4 דרכים

א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות. החניה לאורך הדרכים תהיה בהתאם לנספח התנועה והחניה.

ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיות לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.

ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.5 מתקן הנדסי

א. מתקנים המשמשים לטיפול בביוב של הישוב והנדרש להפעלתם כגון מבנה משאבות, מרכזית חשמל, מחסן ציוד וכדומה.

ב. דרכי גישה, חניית וגינון.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

3.2.1 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד לדונם	מס' יחיד	מס' מבנים למגרש	גובה בניה מקסימלי (1)		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
1.33	96	1 שימוש עקרי 1 מחסן 1 חניה מקורה 3 יח' חדרי אירוח (במבנה 1 נוסף)	נג שטוח: 8 מ' נג משופע: 10 מ'	2 + עלית גג	380 מ"ר	250 מ"ר	50 מ"ר	330 מ"ר (3)	(2)	380 מ"ר	5 מ'	3 מ'	3 מ'	700	אזור מגורים א'
				1						0 לחניה בלבד	1 מ' למחסן בלבד	0	חניה ומחסן		
		--	8.5 מ' בנג משופע	2	40%	40%	5%	35%	(2)	40%	5	4	4	1,000	אזור מבני ציבור
		--	4	1	100 מ"ר	100 מ"ר	--	100 מ"ר	(2)	100 מ"ר	5	3	4	100	ש.צ.פ.
		--	4	1	250 מ"ר	250 מ"ר	--	250 מ"ר		250 מ"ר	5	5	5	600	שטח למתקן הנדסי

- (1) הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה – הנמוך מבין שניהם.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (3) מזה שטח למגורים לא יעלה על 250 מ"ר, לתעסוקה לא יעלה על 50 מ"ר וליחידות אירוח לא יעלה על 120 מ"ר – ובתנאי שסה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 330 מ"ר.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני:

- א) עיצוב הגגות יתוכנן בחומרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב) התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית המסדירה את שילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ג) לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ד) לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ה) שלטי זיהוי ופרסומת לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שייכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית ובהתייעצות עם הועד המקומי.
- ו) חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ז) לכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית, הפח ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.
- ח) הצבת צלחות לקליטת שידורים אלמ"ג תותר בצידו האחורי של המגרש.
- ט) לא תותר התקנת אנטנות סלולריות באזורי מגורים.

2. הנחיות נופיות:

א) הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.
2. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
3. יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.
4. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.

5. שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות.
6. עקירת עצים תתבצע רק בתאום עם קק"ל ולאחר אישור מראש.
7. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות הפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דירדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.

הנחיות לפיתוח שצ"פים: (ב)

1. השצ"פים יעוצבו תוך התאמה למבנה השטח, דרכי ניקוז, נוף מקומי ואופייני.
2. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
3. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות ותחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
4. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 3.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה.
5. תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
6. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
7. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.
8. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים ישולבו בתכנון השצ"פ כך שעבודות העפר שייעשו על מנת למקמם יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. יש לתכנן מינימום דרכים אל האתרים, ולבצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.

השטחים הפנויים מסביב לבית: (ג)

1. בעלי הבתים יחויבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה

2. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תיהיה זרימה למגרשים שכנים.

(ד) הנחיות לפיתוח מגרשים:

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1:250 או 1:100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס הרשות המקומית.
2. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש.
3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.
4. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 3 לעיל. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הגלילי ולתנאי מיעוט בהשקיה.

(ה) פיתוח כבישים ודרכים:

1. רחוב מאסף	- מדרכות. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים (בשני הצדדים). - נטיעת עצי רחוב לאורך הרחובות. - במקומות שמתאפשר, ו/או באזור מבני ציבור, שצפ"ים וכו' - הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב.
2. רחוב מקומי	רחוב שכונתי פנימי: - מדרכות. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים - בצד אחד. - נטיעת עצי רחוב לאורך הרחובות.

(ו) הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

1. כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה לפי התכנים וההנחיות שבפרק זה. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
2. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).

3. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף 2ב) 3, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש.
תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
4. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. העצים ינטעו במרווחים של 6 – 10 מ' ומשני צידי הרחוב במידת האפשר.
5. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונות אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
6. הפרשי גובה בגבול בין כבישים למגרשים ובין המגרשים עצמם יתוכננו בדרך כלל בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. במקרים חריגים שבהם הפרשי הגובה יעלו על 3.5 מ' יהיה צורך בבניית קירות/תמיכות מפוצלות (במרחק מינימום של 1.5 מ' בין חלקי הקיר).
7. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

3. הנחיות סביבתיות:

- א) בשטח כל התכנית, כל עסק שהפעלתו, לדעת הועדה המקומית, עשויה לגרום למטרדים סביבתיים כגון – מטרדי רעש וריח, הצטברות פסולת, שריפות ועומס תחבורה וחניה באזורי ציבור ומגורים סמוכים, יידרש להגיש נספח ובו פתרונות מוצעים למטרדים וחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית או המשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב) לא תותר הקמת עסקים העשויים, לדעת הועדה המקומית, לגרום לזיהומים סביבתיים של האויר, קרקע או מים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום) וייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים).

4. תנאים למתן היתרי בניה:

- כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א) תכנית המפרטת את מפלסי כל המגרשים במתחם המוצע למימוש תאושר על ידי הועדה המקומית.
 - ב) תכנית מפורטת לפיתוח המגרש תוגש יחד עם בקשה להיתר בניה, ותכלול מיקום המבנים והמתקנים ומפלס המגרשים והמבנים, פתרונות נגישות, חניה, ניקוז, ביוב, פינוי אשפה, פיתוח השטח פירוט חומרי גמר, עיצוב גדרות, גינון נטיעות וכו'. התכנית תהיה מבוססת על מפת מדידה.
 - ג) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - ד) חיבור שפכי הישוב למתקן טיפול מאושר על ידי משרד הבריאות.

ב. תשתיות:

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:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
יותר מעבר תשתית קווי ביוב בתחום מגרשים במרחק עד 1.5 מטר מגבול המגרש.

4. חשמל, טלפון ותקשורת:

- (א) התקנות חדשות בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיות.
- (ב) תחנות טרנספורמציה יוקמו בשטחים צבוריים פתוחים בהתאם לדרישות חברת חשמל.
מבנה התחנה יחופה בחומרים עמידים וקשיחים ויהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- (א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים - 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') - 11.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25.0 מ'.

הערה:

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

- (ב) אין לבנות מבנים מעל 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.

6. 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 המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. 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.

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 התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- 1) על מבנה קיים שאינו מסומן להריסה ושאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- 2) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, כתנאי למימוש התכנית. במגרשים בהם יש מבנה להריסה יקבע ביצוע ההריסה כתנאי למתן היתרי בניה.

- 6. תנאים לביצוע התכנית:**
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 7. היטל השבחה:**
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 8. 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. 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 תנאי לפיתוח הישוב מכוח תכנית זו הוא מתן פתרון תכנוני מעשי שיאפשר העתקת מבנים חקלאיים הנמצאים בשטח התכנית וכן הגשתה של תכנית מפורטת שמטרתה הסדרת דרך גישה ליישוב כפי שנדרש בחוק.
- 4.2 **תקפות התכנית:**
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

