

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית מס' ג/14494

שכונת מגורים דרום מערבית

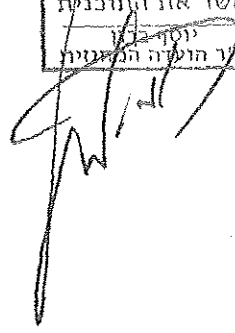
תמהווה הרחבה לתכניות ג/9607 ו-ג/6430

המהווה שינוי לתכנית ג/1683

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

14494	הודעה על אישור תכנית מס'
	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
	מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14494
הועדה המהיית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.1.10 לאשר את התוכנית
סמנכ"ל לתכנון
יועץ הוועדה המקומית



דצמבר 2010

ער-פישלר-קיסור ניהול ותכנון הע"מ
ח.פ. 5277/7673
רח' הירקון 282 תל-אביב

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"
תחום שיפוט מוניציפלי: יפיע

	<u>זיהוי וסיווג התכנית</u>	פרק 1									
	<u>שם התכנית:</u>	1.1									
	תכנית מסי ג/14494 - שכונת מגורים דרום מערבית, המהווה הרחבה לתכנית ג/9607, ג/6430, והמהווה שינוי לתכנית ג/1683 ותכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.										
	<u>מקום התכנית: יפיע</u>	1.2									
	נ.צ. מרכזי מורח: 226.000 צפון: 731.780										
	<table border="0"> <tr> <td align="right"><u>גוש:</u></td> <td align="center"><u>חלקות:</u></td> <td align="center"><u>חלקי חלקות:</u></td> </tr> <tr> <td align="right">16876</td> <td align="center">47,46,40,39,36,33</td> <td align="center">19,17,16,11,9,7</td> </tr> <tr> <td align="right">16873</td> <td align="center">55,52,50,48,45,37,35,34,32,28,26,25,22</td> <td></td> </tr> </table>	<u>גוש:</u>	<u>חלקות:</u>	<u>חלקי חלקות:</u>	16876	47,46,40,39,36,33	19,17,16,11,9,7	16873	55,52,50,48,45,37,35,34,32,28,26,25,22		
<u>גוש:</u>	<u>חלקות:</u>	<u>חלקי חלקות:</u>									
16876	47,46,40,39,36,33	19,17,16,11,9,7									
16873	55,52,50,48,45,37,35,34,32,28,26,25,22										
	<u>שטח התכנית:</u>	1.3									
	463.561 דונם										
	<u>בעלי הקרקע:</u>	1.4									
	מדינת ישראל ואחרים										
	<u>יזם התכנית:</u>										
	מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון: קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל': 04-6558211; 04-6560521										
	<u>מגיש התכנית:</u>										
	מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון: קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל': 04-6558211; 04-6560521										
	<u>עורך התכנית:</u>										
	יער - פישלר - קיזר - תכנון וניהול בע"מ רתי בן שטח 9 יפו, טל': 03-5187766 פקס': 03-5187888 yaar@yaar.net רשיון אדריכל מסי 765 בהשתתפות: מורן - תכנון ערים ואזורים רחי קארו 15 תל-אביב 67014 03-5616510; 050-5292767 chanamor@netvision.net.il										
	<u>יחס לתכניות אחרות:</u>	1.5									
	תכנית זו מהווה הרחבה לתכנית ג/9607 ו-ג/6430 ומהווה שינוי לתכנית ג/1683. כמו כן התכנית מהווה הקלה מתמא/22 ותמא/8. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תכנית זו עדיפה.										
	<u>מסמכי התכנית:</u>	1.6									
	1. תקנון כן 14 עמודים - מסמך מחייב.										
	2. "תשריטי" - תשריט הכולל תרשימי סביבה הכוללים- תצריף תכניות קיימות בקני"מ 1:10,000 ותצריף של תכניות מתאר ארציות בקני"מ 1:20,000, והכולל מצב מאושר ומצב מוצע בקנה מידה 1:2,500 - מסמך מחייב.										
	3. נספח תנועה בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.										
	4. טבלאות הקצאה ואיזון - לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - מסמך מחייב.										
	5. נספח בינוי חתכים - מסמך מנחה.										
	6. נספח נופי- מסמך מנחה.										
	7. נספח ניקוז- מסמך מנחה.										
	8. נספח ביוב - מסמך מנחה.										

1.7 תאריך הכנת התכנית :

2002	ינואר	הכנה
2002	אוגוסט	עדכון
2002	נובמבר	עדכון
2003	דצמבר	עדכון
2006	מאי	עדכון
2006	נובמבר	עדכון
2007	אפריל	עדכון
2007	אוגוסט	עדכון
2007	דצמבר	עדכון
2009	ספטמבר	עדכון
2010	ינואר	עדכון
2010	מאי	עדכון
2010	אוקטובר	עדכון
2010	דצמבר	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

גבול תכנית	- קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול עבה מקווקו
גבול תחום שיפוט	- קו תכלת עבה
גבול מתחם איחוד וחלוקה	- קו-2 נקודות עבה שחור
אזור מגורים א' מיוחד	- שטח צבוע צהוב
אזור מגורים א' מיוחד לבניה מרוכזת	- שטח צבוע צהוב עם מסגרת כתומה
אזור מגורים ב' מיוחד	- שטח צבוע תכלת
אזור מגורים ב'-1 מיוחד	- שטח צבוע תכלת עם מסגרת תכלת כהה
שטח לבנייני ציבור	- חום כהה עם מסגרת חום כהה
שטח חקלאי	- פסים אלכסוניים ירוק ולבן
שטח ציבורי פתוח משולב בשטח לבנייני ציבור	- פסים אלכסוניים חום וירוק
שטח ציבורי פתוח	- שטח צבוע ירוק בהיר
שטח פרטי פתוח	- שטח צבוע ירוק בהיר עם מסגרת ירוק כהה
יער טבעי לשימור- לפי תמא/22	- משבצות ירוקות עם מסגרת ירוקה
שמורת נוף - לפי תמא/8	- קווים אלכסוניים ירוקים עם מסגרת ירוקה
דרך מוצעת	- שטח צבוע אדום
בניין להריסה	- קו צהוב דק
מסי מגרש	- מסי שחור מוקף ביעגול
גבול מגרש	- קו שחור
גבול גוש	- קו ירוק עם משולשים בירוק
גבול חלקה	- קו ירוק דק
מסי חלקה	- מסי בצבע ירוק
רוזטה	- רוחב דרך ברביע תחתון, מסי דרך רביע עליון, קוי בניה רביעים צדדיים

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	יח"ד	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
27.27	364	70.266	-	-	אזור מגורים א' מיוחד
		56.115	-	-	מגורים א' מיוחד לבניה מרוכזת
20.70	532	83.156	-	-	אזור מגורים ב' מיוחד
15.21	333	83.327	-	-	אזור מגורים ב'-1 מיוחד
2.47	-	11.461	-	-	שטח לבניני ציבור
7.92	-	36.727	-	-	שצ"פ משולב בשטח לבניני ציבור
7.13	-	33,050	-	-	שטח ציבורי פתוח
0.74	-	3,423	-	-	שטח פרטי פתוח
-	-	-	100	463.561	שטח חקלאי
18.56	-	86.036	-	-	דרך מוצעת
100%	1,229	463.561	100%	463.561	סה"כ

2 פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי התכנית:

2.1 מטרות התכנית:

הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 1,229 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית- למגורים, לשטח פרטי פתוח, למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה- קביעת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים.
- ד. קביעת בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת הנחיות ותנאים לבינוי ופיתוח.
- ו. הקלה בגבול יער (לפי תמא/22) ושמורת נוף (לפי תמא/8).
- ז. הקלה בקו בנין מדרך 75.
- ח. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	יעוד הקרקע
364	מגורים א' מיוחד מגורים א' מיוחד לבניה מרוכזת
865	מגורים ב' מיוחד מגורים ב'-1 מיוחד
24,094 מ"ר עיקרי	מבני ציבור

רשימת התכליות ושימושים:

3.1

א. מגורים א' מיוחד:

באזור המסומן בתשריט כאזור מגורים א' מיוחד, הצבוע בצבע צהוב, מותר יהיה לבנות בנייני מגורים חד ודו-משפחתיים בגובה 2 קומות+ קומת גג (לא כולל קומת מרתף), בהתאם לטבלת זכויות הבניה בסעיף 3.2 שלהלן. במגרשים ששטחם קטן מ-600 מ"ר יותרו בנייני מגורים חד משפחתיים בלבד, ובמגרשים ששטחם 600 מ"ר ומעלה יותרו בנייני מגורים דו-משפחתיים. במידה ולא תתאפשר חלוקה למגרשים ע"פ השטחים לעיל, יותרו במגרשים ששטחם 900 מ"ר ומעלה 3 יחיד ובמגרשים ששטחם 1350 מ"ר ומעלה 4 יחיד- בשני המקרים בגובה שלא יעלה על 2 קומות + קומת גג (לא כולל קומת מרתף). השימושים במגרש 113 המיועד להשלמה עם שטחי המגורים הסמוכים ואשר נמצאים מחוץ לתחום התוכנית, יהיו בהתאם לשימושים המאושרים בשטחי המגורים הסמוכים שאליהם יאוחד המגרש.

מגורים א' מיוחד לבניה מרוכזת:

באזור המסומן בתשריט כאזור מגורים א' מיוחד לבניה מרוכזת, הצבוע בצבע צהוב עם מסגרת כתומה, מותר יהיה לבנות בנייני מגורים חד ודו-משפחתיים בגובה 2 קומות+ קומת גג (לא כולל קומת מרתף), בהתאם לטבלת זכויות הבניה בסעיף 3.2 שלהלן. אזור זה שבבעלות המדינה, בעל השפעה ויזואלית נופית גבוהה. המגרשים מיועדים לבניה מרוכזת קבלנית ולא תותר בהם חלוקה למגרשים קטנים - יחידת שיווק מינימלית תהיה לא פחות מ-20 יחיד.

ב. מגורים ב' מיוחד, ב'-1 מיוחד:

באזור המסומן בתשריט כאזור מגורים ב' מיוחד, הצבוע בצבע תכלת ותכלת עם מסגרת כחולה, מותר יהיה לבנות בנייני דירות מגורים רב-משפחתיים בגובה 3 קומות+קומת גג (לא כולל קומת מרתף), בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 3.2 שלהלן. בנוסף יותרו שימושים עסקיים כגון: משרדים, מסחר ושירותים קהילתיים כגון גני ילדים, פעוטונים, קופת חולים וטיפת חלב. השימושים הנוספים למגורים יותרו בתנאים הבאים:

1. קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר השתלבות השימוש המבוקש באזור המגורים.
2. גודל השטחים של השימושים הנוספים לא יעלה על 20% מסך זכויות הבניה המותרות.
3. קבלת חוות דעת משרד התחבורה בדבר נגישות תקנית והתקנת מקומות חניה.

ג. שטח לבניני ציבור:

האזור המסומן בתשריט בצבע חום כהה עם מסגרת חום כהה, מיועד לצורך בניני ציבור. מותר יהיה לבנות בו בנייני ומוסדות ציבור, בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה ובסעיף הוראות הבניה שלהלן.

ד. שטח ציבורי פתוח משולב בשטח לבניני ציבור: האזור המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים חום וירוק, מיועד לשטח ציבורי פתוח משולב בבניני ציבור. מותר יהיה לבנות בו בנייני ומוסדות ציבור, בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה וסעיף 3.4 א' 4 הי שלהלן. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת נספח בינוי שבמסגרתו יופרזו שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.

ה. שטח ציבורי פתוח:

האזור המסומן בתשריט כשטח ציבורי פתוח, הצבוע בצבע ירוק, מיועד לשמש כשטח ציבורי פתוח. באזור זה תיאסר כל בניה, למעט נטיעות, שבילים להולכי רגל וכיכרות, מתקני משחקים לילדים, מקלטים ציבוריים וכן מתקנים טכניים ציבוריים לתשתיות חשמל, תחנות טרנספורמציה, תשתיות ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.

ו. שטח פרטי פתוח:

האזור המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר עם מסגרת בצבע ירוק כהה, מיועד לשמש כשטח פרטי פתוח ומוצמד למגרשי המגורים הסמוכים.

ז. דרך מוצעת:

האזור המסומן בתשריט כדרך מוצעת, הצבוע באדום, מיועד לשמש כדרך לשימוש הציבור וניתן יהיה לסלול בו דרכים, מדרכות, חנייה ציבורית ונטיעות. באזור זה תיאסר בניה למעט בניה הכרוכה בתשתיות תת-קרקעיות ציבוריות של חשמל, ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.

3.2 טבלת זכויות והוראות בניה:

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

שם אזור	גודל מגרש מיני במ"ר	גובה בנייה	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי							קווי בנין ב- מ'			מס' מבנים למגרש מיני	גודל מגרש מיני במ"ר	שם אזור
			מספר יח"ד לדיור נטו	תכנית קרקע באחוזים משטח המגרש	סה"כ E (C+D)	שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין D	מעל מפלס הכניסה הקובעת למפלס הכניסה הקובעת לבנין C (A+B)	שטח שירות מעל הקרקע B	שטח עיקרי A	אחורי	אדרי	קדמי			
מגורים א' מיוחד	450	2	2.9	40%	70%	15%	55%	5%	50%	5	0 או 3 בהטבות השכן	כמסומן בתשריט	1	1350	
													2		
													3		
													4		
מגורים א' מיוחד לבניה מרוכזת	כמסומן בתשריט	2	2.9	40%	70%	15%	55%	5%	50%	5	0 או 3 בהטבות השכן	כמסומן בתשריט	ע"פ תכנית בנין שתאושר בוועדה המקומית		
מגורים ב' מיוחד 1-2	400	3	4.0	50%	115%	15%	100%	20%	80%	5	0 או 3 בהטבות השכן	כמסומן בתשריט	1		
מגורים ב' מיוחד	900	3	6.4	50%	115%	15%	100%	20%	80%	5	0 או 3 בהטבות השכן	כמסומן בתשריט	1		
שטח ציבורי	כמסומן בתשריט	3		50%	75%				50%	5	5	כמסומן בתשריט	ע"פ תכנית בנין באישור ועדה מקומית		
שטח ציבורי מתחם משולב משטח לבנין ציבורי	כמסומן בתשריט	2		50%	75%				50%	5	5	כמסומן בתשריט	ע"פ תכנית בנין באישור ועדה מקומית		
שטח צבורי פתוח	כמסומן בתשריט	1		5%	5%				5%	5	5	5	3		

הערות:

- א. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יקבע בתכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 3.4 א.2 להלן.
- ב. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מהשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- ג. באזור מגורים א' מיוחד ובאזור מגורים א' מיוחד לבניה מרוכזת, תדורג חזית הבנין לפחות כל 2 קומות, בהתאם לנספח החתכים. במידה ולא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה, ניתן לחרוג ולבנות חזית עם דרוג בשונה מהנחייית נספח החתכים, באישור הועדה המקומית ובתנאי שכל חתך בבנין לא יעלה על 4 קומות מהקרקע הסופית. המרחק המינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'.
- ד. במגרשים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה במספר הקומות הקבוע בטבלה, ניתן יהיה להגדיל את תכנית קומת הגג ולהעביר זכויות בניה לקומת הגג, באישור הועדה המקומית.
- ה. תכנית הקרקע הינה סך כל שטח המגרש המכוסה ע"י המבנה, למעט שטח חניה מקורה שגגה משמש כחצר או גינה. תכנית קומת הגג לא תעלה על 50% משטח הקומה שמתחת.
- ו. גובה בניה מקסימלי במטרים מחושב מעל קומת המרתף.

משרד הפנים
 מינהל מחוז הצפון
 הלשכה המחוזית לתכנון

משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

- ז. אזור מגורים ב' מיוחד - מגרש 106 יהיה בשטח מינמלי כמסומן בתשריט, ולא 900 מ"ר כמצויין בטבלה.
- ח. מגרשים מס' 132, 144 שבבעלות המדינה, בעלי השפעה ויזואלית נופית גבוהה. מגרשים אלה מיועדים לבניה מרוכזת קבלנית ולא תותר בהם חלוקה למגרשים קטנים - יחידת שיווק מינימלית תהיה לא פחות מ-20 יחיד.
- ט. שארית של חצי יחידה ומעלה תקנה זכות ליחידה שלמה.
- י. תאסר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין מזרזך ראשית מס' 75
- יא. תאי שטח באזור שטח פרטי פתוח בעלי קידומת A, בעומק של 5 מ', יוצמדו לתאי שטח אזור מגורים א' הצמודים בהתאמה, ויהוו מגרש אחד הכוללים מגורים ושפייפ.
- יב. באזור מגורים ב' מיוחד תותר חלוקת משנה למגרשים בגודל מינמלי של 400 מ"ר, ובתנאי שהבניה תבוצע בקיר משותף.
- יג. זכויות והוראות ומגבלות הבניה במגרש 113 המיועד להשלמה עם שטחי המגורים הסמוכים הנמצאים מחוץ לתחום התכנית, יהיו בהתאם לזכויות והוראות ומגבלות הבניה החלות על שטחי המגורים הסמוכים, שאיתם המגרש יאוחד.

3.3 טבלת מגרשים:

שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
332	113	אזור מגורים א' מיוחד
מגרש זה מהווה מגרש השלמה למגרש הגובל בתחום החלקה.		
5618	119	
4788	121	
2473	123	
5156	124	
7398	128	
11989	129	
4963	130	
3187	131	
9293	147	
5630	148	
9771	149	
70,598		סה"כ אזור מגורים א' מיוחד
35949	132	אזור מגורים א' מיוחד לבניה מרוכזת
20166	144	
56,115		סה"כ אזור מגורים א' מיוחד לבניה מרוכזת
9678	101	אזור מגורים ב' מיוחד
19130	102	
2167	103	
7702	104	
3111	105	
698	106	
5331	107	
3750	108	
10309	109	
4756	110	
3795	111	
12727	112	
83,156		סה"כ אזור מגורים ב' מיוחד
2934	114	אזור מגורים ב' 1 מיוחד
5659	115	
2006	116	
5732	117	
1406	118	

תכנית מס' ג/14494
 תכנית מתאר מפורטת
 לאזור מגורים - יפיע
 עמ' 8 מתוך 14

שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
7361	120	
8266	122	
3204	133	
12300	134	
1293	135	
3391	136	
1093	137	
1843	138	
2148	139	
6646	140	
5343	141	
5519	142	
1952	143	
5231	145	
80,327		סה"כ אזור מגורים ב' 1 מיוחד
9068	801	שטח לבנייני ציבור
2393	803	
11,461		סה"כ שטח לבנייני ציבור
15925	802	שטח ציבורי פתוח משולב בשטח לבנייני ציבור
17802	804	
3000	805	
36727		סה"כ שטח ציבורי פתוח משולב בשטח לבנייני ציבור
562	701	שטח ציבורי פתוח
4224	702	
371	703	
458	704	
259	705	
1334	706	
669	708	
150	709	
529	710	
429	711	
374	712	
390	713	
325	714	
341	715	
332	716	
291	717	
171	718	
190	719	
370	720	
18546	721	
2735	722	
33,050		סה"כ שטח ציבורי פתוח

שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
570	123A	שטח פרטי פתוח
996	124A	
222	128A	
934	129A	
358	130A	
343	131A	
3,423		סה"כ שטח פרטי פתוח

3.4 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. כללי:

א. שטחי השירות יכללו במבנה העיקרי. לא תותר בניית מבנה שירות נפרד למעט מבנה המשמש לתנייה בלבד. הגובה שבין רצפתו ותקרתו של מבנה מסוג זה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
 ב. הבנייה בקו בנין אפס מותנית באישור הועדה המקומית ובהסכמת השכן, למעט בגבול מגרש עם דרך גישה למגרשים אחרים בהם לא תידרש הסכמת השכן.

2. תכנית בינוי ופיתוח:

תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך על רקע תכנית מדידה בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250 ותכלול:
 א. העמדת המבנים, הדרכים, החניות, השבילים והרחבות, פירוט המתקנים ההנדסיים, סימון ופירוט הטיפול בהפרשי הגובה בין מגרש למשנהו ובין המגרשים לדרכים הציבוריות ולשטחים הציבוריים הפתוחים.
 ב. הנחיות עיצוב המבנים כולל חזיתות, גגות, גינות, קירות ונומכים, גדרות ותומרי גמר. גגות המבנים יהיו שטוחים וגימורם יהיה ריצוף או יריעות אספלט עם אגרגט מוטבע.
 ג. סימון שבילי גישה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות מתקני תשתיות להספקת מים, לטיפול וסילוק שפכים, לסילוק פסולת, לאנרגיה, תקשורת וכיו"ב, ואופן ניקוז המגרשים.
 ד. חתכים טיפוסיים וחזיתות לדרכים ושטחים ציבוריים.
 ה. תכנית פיתוח סביבתי בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף "פיתוח סביבתי" שלהלן.
 ו. הוראות מפורטות לשילוב מתקנים טכניים (כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מדי מים, אשפה וכיו"ב) בקירות התומכים ובגדרות הבנויים במגרשים בהם יידרש הדבר.
 ז. תכנון מתקנים אלה וביצועם ייעשה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

3. הוראות בדבר שמירת ערכי נוף ופיתוח סביבתי:

הפיתוח הסביבתי יפורט בתכנית הבינוי והפיתוח ובבקשות להיתר בניה בהתאם להוראות הבאות:
 א. הפרשי הגובה בין מגרש למשנהו יטופלו בקירות ותומכים בלבד, או בפתרון אחר שיאושר בתכנית הפיתוח ע"י הועדה המקומית.
 ב. הפרשי הגובה בין מגרש לדרך או מגרשים ציבוריים יטופלו בקירות ותומכים שיבנו בתחום המגרשים ויתופו אבן טבעית, בראשם אבן ראש מסותתת שעובייה לא יפחת מ- 6 ס"מ, או בפתרון אחר שיאושר בתכנית הפיתוח ע"י הועדה המקומית.
 ג. להלן הוראות הבניה במידה ויבנו קירות ותומכים:
 1. גובה המירבי של קיר תומך לא יעלה על 3 מ'. במידה והפרש הגובה גדול יותר, יבוצע הקיר במדרג, כך שגובהה של כל מדרגה לא יעלה על 5 מ' והמרחק האופקי בין מדרגה למדרגה לא יפחת מ- 100 ס"מ.
 2. למרות האמור לעיל, במקרים חריגים יאושר קיר תומך בגובה של עד 5 מ' באישור הועדה המקומית.
 3. כל הנקזים בקירות התומכים ישולבו במישקים שבין האבנים.
 ד. לא יותר שימוש בגדר העשויה מסגרות בתזית מגרש הפונה לדרך או שטח ציבורי. שימוש בגדר מסוג זה יותר רק להפרדה בין מגרשים בתנאי שגובהה לא יעלה על 2 מ' אלא באישור מהנדס המועצה. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל.

- ה. מתקני גז, דלק וכי"ב ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח, בקירות התומכים או בגדרות המגרשים כך שלא יהיו גלויים לעין.
- ו. לא יותר להשליך שפך בניה מכל סוג שהוא ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או שפ"פ. יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים בתחום התכנית, באישור ובתיאום עם מהנדס העיר.
- ז. אזור מגורים אי מיוחד לבניה מרוכזת מיועד לשיווק ובניה מרוכזת. הבנוי יתוכנן בדרוג, בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית, תוך שימת דגש על המבט מהעמק ושמירה על העצים וערכי הנוף הקיים סביב.

4. שימור וניצול מי נגר עילי:

- א. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ציבורי פתוח או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי התהום. יותר ניקוז מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו אך ורק במערכת ניקוז תת קרקעית.
- ב. אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל מערכת התיעול, באישור מחלקת התשתיות בעיריה.
- ג. מי הנגר העילי מתחום המגרש יוחדר לקרקע, למעט מקרים מיוחדים בהם חו"ד של יועץ קרקע תשכנע את הוועדה המקומית כי לקרקע אין "יכולת קליטה".
- ד. לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכ"ו) ויהיה מבוזר, תוך שימת דגש להשחיה והחדרת מי הנגר העילי.
- ה. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח בין השאר השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי תלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים פתוחים אלה.
- ו. תכנון מפורט של השטחים הציבוריים יהיה תנאי למונן היתר, כמצוין בסעיף 3.4 א"י 5 י"ב להלן.
- ז. בתכנון דרכים ותניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בריצוף בחומרים נקבוביים וחדירים.

5. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יוצאו בהתאם להתחלת ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בשטח התכנית בהתאם לסעיף 4.1 "שלביות ביצוע".
- ב. לא ינתנו היתרי בניה ללא התחברות המגרש למערכת הביוב המרכזית.
- ג. לא ינתנו היתרי בניה ע"פ התכנית המקדמית, אלא לאתר שיוגש ע"י הרשות המקומית לו"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב, ע"פ תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללו"ז לביצוע התכנית, ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- ד. היתרי הבניה יותאמו לדרישות תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בטרם הוצאת היתרי הבניה בשטח התכנית.
- ה. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה ומילוי לצורך עבודות הבניה – יותנה מתן ההיתר בביצוע קירות תומכים לפני תחילת הקמת המבנה, או בפתרון אחר שיקבע בתכנית הבינוי באישור הוועדה המקומית.
- ו. במגרשים 802,804 המסומנים כשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בשטח לבנייני ציבור, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת נספח בינוי שבמסגרתו יתוכננו ויוצגו נפחי הבניה למבני ציבור ושילובם במערך השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ז. תאסר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין מדרך ראשית מטי' 75. נגישות לחניה של המגרשים הגובלים בדרך הארצית תתאפשר רק מדרך שרות שתיסלל במקביל לה.
- ח. יינתן פיתרון אקוסטי למבנים הפונים לכביש השרות לאורך דרך ראשית מטי' 75 באמצעות חלונות כפולים וטיח מיוחד.
- ט. תנאי להיתר בניה למגרש בעל שני יעודי קרקע: אזור מגורים אי ושטח פרטי פתוח, יהיה פיתוח המגרש בשלמותו.
- י. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור נספח תחבורה למתחם שלם שבתוכו מבוקש ההיתר.
- יא. תנאי למתן היתר בניה, אישור ע"י רשות הניקוז האזורית, של תכנית ניקוז כוללת לכל מתחם, כולל הסדרת מוצא הניקוז.
- יב. לא יפותחו שטחים מכח תכנית זו, ללא אישור תכנית פיתוח ותשתיות כוללת, באישור הוועדה המקומית לתו"ב ורשות הניקוז האזורית. תכנית זו תכלול תכנון מפורט של שטח הויסות ביעוד שצ"פ ורכיבי הניקוז, כולל אמצעי הגנה על המבנים הסמוכים מפני הצפה, אמצעי בטיחות בזמן הצפת אזור הויסות, ותכנון אדריכלי המאפשר הצפת אזור הויסות ללא פגיעה בתשתיות ומתקנים אחרים בתחום השצ"פ.

ב. תשתיות:

1. זיקות מעבר לתשתיות:

ותור העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי המגורים ובמגרשים אחרים ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מתן זכות זו תרשם בלשכת רשם המקרקעין כזיקת מעבר מערכות תשתית עירוניות ולתחזוקה שוטפת.

2. מימם:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. ניקוז:

א. תוכן תכנית בניוי ופיתוח כוללת, על פי הנחיות נספח הניקוז של התוכנית (דו"ח תכנון מוקדם הדרולוגיה וניקוז), שתבטיח פתרונות לניקוז, איגום וניסות שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית, כמפורט בסעיף 3.4 א' 5 י"ב.
ב. כל מוצאי הניקוז של השכונה יתוכננו כמעבירי מים מוסדרים, כולל כל האמצעים למיתון הנגר, בתאום ואישור רשות הניקוז, הכל על פי הנחיות דו"ח תכנון מוקדם הדרולוגיה וניקוז (סעיף 8)

4. ביוב:

א. פיתוח בשכונות דרומיות בישוב (ששפכיהן מתנקזים למטי"ש תל עדשים) יותנה בתחילת הקמת מודול בוצה משופעלת במתקן הטיפול האזורי.
ב. לא יינתנו היתרי בניה ע"פ התכנית, אלא, לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוי"ז מחייב לביצוע מערכות הביוב, ע"פ תכנית ביוב מאושרת, ושיהיה מקביל ללוי"ז לביצוע התכנית, כך שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

5. חדר טרנספורמציה:

חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבנין בקומת הקרקע או במרתף תת-קרקעי או במבנה נפרד בתאום ובאישור חברת החשמל. שטחי חדר הטרנספורמציה שיידרשו על ידי חברת החשמל יתווספו לשטחי הבניה המותרים.

6. חשמל ותקשורת:

בסמכות הועדה המקומית לדרוש שתשתיות החשמל והתקשורת יהיו נתת קרקעיות, כל זאת בתאום עם חברת חשמל ומהנדס המועצה המקומית.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

בקרבת קווי חשמל עלילים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

- | | |
|---|-----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2 מטרים |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 מטרים |
| א. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5 מטרים |
| ב. בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 16 מטרים |
| ג. בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 25 מטרים |
| ד. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. | |
| ה. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: | |
| מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 161 ק"ו. | |
| מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. | |
| מ- 0.5 מ' מכבלים מתח גבוה עד 1000 וולט. | |
| אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחי"ת. | |
| ו. מרחקים אנכיים ומינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. | |

- תכנית מס' ג/14494
- תכנית מתאר מפורטת
- לאזור מגורים- יפיע
- עמ' 12 מתוך 14

7. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

8. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה מחדש:

- התכנית כוללת 2 מתחמי איחוד וחלוקה:
 - מתחם א' - (בחלק הצפוני של התכנית ועיקרו בבעלות פרטיות) ברובו אזור מגורים ב'.
 - מתחם ב' - (בחלק הדרומי של התכנית, ועיקרו בבעלות מדינה) מיועד בעיקר לאזור מגורים א'. לתכנית מצורפות טבלאות הקצאה ואיזון שנערכו לכל מתחם בנפרד.
 - הקצאת המגרשים נעשתה, קרוב ככל האפשר, למקוט החלקה המקורי.
 - בהקצאת המגרשים נשמר השווי היחסי ללא תשלומי איזון.
 - מגרשי האיחוד והחלוקה מחדש ירשמו בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון, המהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. חלוקה:

- תותר חלוקת משנה של מגרשים בתנאי שתכלול תכנית בינוי ופתוח למגרש המקורי, כמפורט בסעיף 3.4 א' לעיל. חלוקת משנה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- חלוקת המשנה תותר בתנאי שגודל המגרשים המתקבלים מחלוקה זו לא יפחת מגודל המגרש המינימלי שנקבע בטבלת זכויות הבניה ובתנאי שתובטח גישה ברכב לכל מגרש. דרך גישה למגרשים אחוריים תסומן בתשריט החלוקה ותרשם כזיקת הנאה למעבר הדדי לכל המגרשים להם היא משמשת. רוחבה של דרך הגישה לא יפחת מ- 5 מ'.
- קווי הבניין בין המגרשים שיווצרו לאחר חלוקת המשנה יהיו בהתאם לקווי הבנין בטבלת זכויות הבניה בסעיף 3.2 לעיל, למעט בגבול מגרש עם דרך גישה למגרשים אחוריים בהם לא תיודרש הסכמת השכן.
- מגרשים מס' 132, 144 שבבעלות המדינה, בעלי השפעה ויזואלית נופית גבוהה. מגרשים אלה מיועדים לבניה מרוכזת קבלנית ולא תותר בהם חלוקה למגרשים קטנים - יחידת שיווק מינימלית תהיה לא פחות מ- 20 יחיד.

3. הפרשות לצורכי ציבור:

השטחים לצרכי ציבור יופרשו לרשות המקומית, עפ"י טבלאות האיזון, וירשמו על שמה.

4. רישום:

רישום החלוקה יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התכנית:

- תנאי למותן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים 802,804 המסומנים כשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בשטח לבנייני ציבור, יהיה הגשת נספח בינוי שבמסגרתו יתוכננו ויוצגו נפחי הבניה למבני ציבור ושילובם במערך השטחים הציבוריים הפתוחים.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספות השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. תנועה וחניה:

- א. הפיתרון התחבורתי של דרך עורקית מס' 1 לדרך מס' 75 ייעשה בשלבים ע"פ נספח התנועה:
נספח א' - שלב ראשון בצורת צומת מעגל. שלב סופי, לאחר סלילה מליאה של דרך עורקית
מס' 1, בצורת צומת מרומזר.
- ב. החניה תהיה בתתום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות
במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת חניה כנדרש בתקנות.
- ג. חניה בקו בנין אפס תותר בתנאי שמרתף החניה הוא נת קרקעי בשלושת צדדיו
ומתחת למפלס ה-0.00 של הבניין.

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. ליבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

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

11. עתיקות:

בכל מקרה בו יימצאו במגרש כלשהו עתיקות או ספק לעתיקות חוק העתיקות יחול על השטח.

פרק 4 מימוש התכנית

4.1 שלביות ביצוע:

- א. לא יוצאו היתרי בניה למגורים לפני תחילת ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בקטע התכנית
המבוקש, לרבות - כבישים, חשמל, ניקוז וביוב.
- ב. אכלוס המבנים למגורים יותנה בגמר ביצוע עבודות הפיתוח ומבני הציבור והשצ"פ, הגובלים
באותו קטע התכנית שבו נמצא המגרש, בהתאם לקביעת הועדה המקומית לאחר תאום עם
הרשות המקומית.

4.2 ביצוע התכנית:

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו 5 שנים.

4.3 תקפות התכנית:

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

