

15-03-2011

נ ת ק ב ל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מחוזי - מחוז הצפון

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית יפיע

מוא"ז עמק יזרעאל

עירית מגדל העמק

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/16465 - יפיע

הוראות התכנית

תוספת יח"ד : 3,500 יח"ד

שלב סטטוטורי	תאריך
הפקדה	אפריל 2008
עדכון	מאי 2010
מתן תוקף	ינואר 2011

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16465
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 5.11.09 לאשר את התוכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

16465
הודעה על אישור תכנית מס' 16465
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

תכנית מתאר יפיע – דברי הסבר

א. תאור המקום והסביבה :

היישוב יפיע נפרש מדרום מערב ובצמידות לעיר נצרת, על רכס הרים וגבעות שהם ברום ממוצע של כ- 350 מ' מעל פני הים, בנוף פנורמי מדהים לכיוון עמק יזרעאל, גבעת המורה והרי הגלבוע שמדרום. היישוב נחצה על ידי דרך ראשית מס' 75 (המחברת בין נצרת ומגדל העמק לכיוון חיפה) אשר מחלקת את היישוב לשני חלקים : חלק צפוני וחלק דרומי. תחום השיפוט המוניציפאלי של יפיע כולל כ- 4,000 דונם, מתוכם כ- 1,700 הכלולים בתכנית המתאר הקיימת של היישוב.

יפיע הנו יישוב עירוני גדול יחסית, בו כ- 16,200 תושבים (למ"ס 2004) מרביתם מוסלמים, הנמצא בתהליך מעבר מואץ ליישוב בעל אופי עירוני מודרני, עקב היותו צמוד לנצרת ומיקומו ותפקודו כ"שער כניסה" מערבי לעיר. תושבי יפיע, בדומה למרבית שאר היישובים הערביים בישראל, נמצאים במעבר מאורח חיים ומקורות פרנסה שהתבססו בעבר בעיקר על ענף החקלאות, לפרנסה המתבססת על ענפי תעסוקה שעיקרם תעשייה, שירותים ומסחר. בנוסף, עליה ברמת ההשכלה של הדורות הצעירים ושילוב גובר של המגזר הנשי במעגל התעסוקה ושותפות בפרנסת המשפחה, מהווה גורם מאץ לעליה ברמת החיים, ובחתיים לעליה בביקושים לרווחת דיור ולפתרונות דיור המתאימים לחברה המודרנית בישראל – ערבית ויהודית.

ב. תכנית האב ליפיע - כרקע לתכנית המתאר :

תכנית המתאר ליפיע, מתבססת על תכנית האב המאושרת (הושלמה במרץ 2000 - אומצה על ידי מליאת ועדה מחוזית צפון). הכנת תכנית האב כללה בירור ולימוד המצב הקיים, פיתוח חלופות שלד ובחירת חלופה נבחרת, המתבססת על פרוגרמה של תחזיות אוכלוסייה ומפרטים להקצאות קרקע נדרשות למגורים, לצרכי ציבור ולתעסוקה, וכוללת נספח תנועה ודרכים.

מטרותיה העיקריות של תכנית האב היו : שיפור רמת החיים, הדיור והתשתיות ביישוב. תכנון שכונות מגורים חדשות ושטחי ציבור כפתרון לגידול האוכלוסייה ביישוב בכלל ולביקושים של זוגות צעירים חסרי קרקע שמקורם בנצרת ושאר יישובי האזור בפרט. יצירת תנאים לשיתופי פעולה בין יישובים תוך מתן דגש לניצול היתרון לגודל ולהגדלת ספי כניסה. שמירה על התרבות והצביון הכפרי המקומי תוך כדי תהליך העיור. יצירת תנאים לפיתוח כלכלי ותעסוקתי. שמירה על איכות הסביבה, טבע, חזות ונוף.

ג. תכנית המתאר :

מטרתה יצירת כלי תכנוני (סטטוטורי) המאפשר גידול והרחבת יפיע לאזורי בניה חדשים, ברציפות ובצמידות למרקם הבנוי הקיים, לצורך הקמה ופיתוח של שכונות מגורים מודרניות במגוון טיפוסים דיור, במשולב עם מבני ציבור ומוסדות חינוך, תשתיות דרכים ומערכת של פארקים עירוניים ושכונתיים, כמענה לתחזית גידול האוכלוסייה לכדי 30,000 נפש ומעלה.

הרחבה זו מתבססת על ניצול עתודות קרקע זמינות לפיתוח, הכוללות את אדמות בבעלות המדינה, "אדמות הנציב העליון" ואדמות בבעלות פרטית. התכנית כוללת מגוון פתרונות של טיפוסים דיור בקרקעות המדינה, אשר יהוו בין היתר מענה עבור מחסרי דיור וקרקע מהיישוב וסביבתו.

ד. עקרונות ומרכיבי התכנון :

1. מגורים – קביעת צפיפות מגורים "סמי רוויה" בהתאמה למאפיינים פיזיים וחברתיים מקומיים, הכוללת בניינים רבי דירות, בהם מגוון של פתרונות דיור בעלי גדלי דירה שונים, המעניקים פרטיות ורווחת מגורים נאותה. לאורך רחובות ראשיים וצירי דרכים ראשיים ייעודים משולבים למגורים ומסחר (חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד). במרקם הבנוי יתאפשר שילוב מתחמים של דירות צמודות קרקע בצפיפות נמוכה יחסית. בניה מדורגת בצפיפות יורדת לכיוון המורדות היורדים אל תחום הוואדיות.

2. שטחי ציבור – היצע מגוון של שטחי ציבור, הממוקמים בסמיכות למרכזי השכונות ולצמתי דרכים במטרה לאפשר פרישה ונגישות טובה ככל הניתן, כולל מענה למחסור בשטחי הציבור שבתחומי היישוב הקיים. שטחי הציבור כוללים שטחים גדולים ומרוכזים לבתי ספר על יסודיים, בתי ספר יסודיים, מגרשי ספורט, אשכולות גנים ופעוטונים וחינוך מיוחד, שטחים בהיקף קטן יותר לבתי ספר שכונתיים, מועדונים ומרכזי תרבות. שני מתחמי ספורט במרכז היישוב.

3. דרכים – פיתוח מערכת דרכים היררכית, הנשענת על ציר כביש מס' 75, המשתלבת בטופוגרפיה המקומית ומאפשרת חיבור בין שכונות המגורים החדשות לבין המרקם הבנוי היישובי הקיים. הוספת 2 כבישים עוקפים (חובקים) טבעתיים - צפוני ודרומי, המאפשרים חיבורים חיוניים נוספים ונגישות ישירה בין יפיע ומגדל העמק לבין חלקה הצפוני והדרומי של העיר נצרת, תוך שחרור מרכז העיר מעומסי תחבורה ומפגעים סביבתיים בלתי רצויים (רעש, זיהום אוויר, בטיחות וכו').

4. תעסוקה ומסחר – התכנית לוקחת בחשבון את הצורך להקצאת מתחם ייעודי גדול לטובת פיתוח של אזור תעסוקה ומסחר בצפון מערב היישוב, בסמיכות ובנגישות טובה. המתחם המתוכנן מיועד לתעסוקות נקיות ומשרדים, בשילוב עם שטחים למסחר (נלווה בלבד), ומקודם כתכנית מפורטת לאזור תעסוקה (תכנית ממ"י - מס' ג/13753), שאינה כלולה בתחום תכנית המתאר.

5. שטחים פתוחים - בין שכונות המגורים הפרושות על קווי הרכסים ושיפולי הגבעות, מפרידים גאיות, חלקם עמוקים, המיועדים לשטחים פתוחים ברמות אקסטנסיביות שונות של פיתוח, בזיקה ובקשר ישיר לשכונות המגורים ולשטחי הציבור ביישוב, כחלק מהתפיסה האזורית הכוללת של פרישת השטחים הפתוחים האיכותיים בהרי נצרת, כמענה לצרכי פנאי ונופש מקומיים, אזוריים וארציים.

ה. סיכום

מימוש תכנית המתאר ליפיע, במשולב עם פיתוח העיר נצרת, יאפשר את מימוש החזון האזורי, שעיקרו זיקה ושיתוף פעולה בין העיר נצרת ובנותיה, כמכלול יישובים איכותי, פעיל ומשגשג, וזאת תוך שמירת הייחוד והיתרון המקומי של כל יישוב בנפרד.

חזון זה בא לידי ביטוי גם במסגרת תמ"א 35, המגדירה מרחב זה כ"מרקם עירוני" – מרקם אליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, תוך הבטחת מגוון התשתיות הנדרשות במשולב עם פיתוח עירוני קומפקטי, המושתת על יתרונות לגודל תוך כדי שמירת השטחים הפתוחים ונושאי איכות הסביבה.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/16465 - תוכנית מתאר כוללת למועצה המקומית יפיע. התוכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול כהה.

1.2 מסמכי התוכנית

1. תקנון בן 33 עמודים - מסמך מחייב.
2. שלושה תשריטים מחייבים : גליון - 1 : מצב קיים : קנ"מ 1:5,000
גליון - 2 : יפיע צפון- מצב מוצע : קנ"מ 1:2,500
גליון - 3 : יפיע דרום - מצב מוצע : קנ"מ 1:2,500
3. נספח א' - נופי : מנחה
א' - מסמך נלווה.
א' 1 - תשריט : פרישת שטחים ציבוריים פתוחים.
א' 2 - תשריט : כבישים - תתכים טיפוסיים.
א' 3 - תשריט : מפת שיפועים.
א' 4 - תשריט : כבישים נופיים.
4. נספח ב' - מתחמי איחוד וחלוקה : מחייב
ב' - פירוט מתחמים לאיחוד וחלוקה - מסמך מחייב.
ב' 1 - מפת רקע : מתחמים לאיחוד וחלוקה.
5. נספח ג' - תחבורה וכבישים : מנחה.
ג' 1 - תשריט : מערכת דרכים.
ג' 2 - תשריט : מדרג דרכים.
ג' 3 - תשריט : מסלולי תחבורה ציבורית.
6. נספח ד' - מערכת מים וביוב : מנחה
ד' - מסמך נלווה
ד' 1 - תשריט : מערכת מים.
ד' 2 - תשריט : מערכת ביוב.
7. נספח ה' - מערכת ניקוז : מנחה
ה' - מסמך נלווה (מהדורה מס' 3)
ה' 1 - תשריט : תכנית כללית.
ה' 2 - תשריט : תנוחה.
8. נספח ו' - סביבתי : מסמך מנחה.
9. נספח ז' - מפת רקע : גבול תכנית (קו כחול) - על רקע גושים וחלקות.

1.3 שטח התוכנית

1848.64 דונם (מדידה ממוחשבת).

1.4 תחום התוכנית

התוכנית תחול על הישוב יפיע, בתחום המקרקעין שלפי רשימת הגושים והחלקות שלהלן :

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16871	--	1
16872	--	7, 2, 1
16873	--	26, 34-36, 40, 46, 47, 50, 52, 55
16874	3, 15, 17, 18, 22	4, 11- 14, 16, 21, 23
16875	17 - 19	9, 15, 16, 20, 44
16876	1, 2, 4- 6, 8, 18	3, 7, 9, 11, 12-14, 16, 17, 19
16881	18, 23, 56, 57	4-6, 9-11, 22, 25, 54, 55, 59
16882	2-7, 23-28, 31-40, 47, 52-56, 61, 64	1, 8, 20, 22, 29, 30, 41- 43, 48, 49, 51, 57, 60, 63
16883	2, 5, 7	1, 3, 4
16884	13, 17-19, 21-23, 25, 26, 32-34	11, 12, 14, 15, 24, 27, 31, 35
16885	2, 3, 5-8, 16, 26	1, 4, 23, 27
16886	--	1, 3, 5
16887	--	1, 10-12
17197	--	2, 6, 7, 9, 17
17451	--	7
17722	--	9

1.5 בעלי עניין

1.5.1 מגיש התכנית : ועדת ההיגוי הבינמשרדית.

1.5.2 בעלי הקרקע

- מיונהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה נצרת עלית טל' : 04-6558211, פקס : 04-6453273.
- מועצה מקומית יפיע
- פרטיים.

1.5.3 עורך התוכנית וראש צוות תכנון

- אדרי' ערן מבבל – ראש צוות תכנון (מס' רשיון 30444)
 - מתכנ בכיר יוסי שק – תכנון פיסה. מרכז צוות התכנון
- ערן מבבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ - רח' קק"ל 4, ק. טבעון. טל' : 04-9835146

1.5.4 יועצי התוכנית – חברי צוות התכנון

- ניהול תכנון – אדרי' מוסטפא אבו רומי
- תכנון כבישים ותנועה - אינג' גדעון חיל, חב' תווית - תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ
- תכנון נופי – אדרי' נוף יהודית גרמי
- תכנון סביבתי - מר ברק כץ, חב' אביב / אנוש
- תכנון תשתיות מים, ביוב, ניקוז – מר אדי קרבסקי, חב' תל"ם
- שרותי ציבור ופרוגרמות – חב' סיטילינק

1.6 יחס לתכניות אחרות

1.6.1 תכניות מתאר ארציות :

- תמ"א 3 (דרכים) - הקלה בקו בנין : בהתייחס לדרך ראשית מס' 75 .
- תמ"א 8 (גנים לאומיים ושמורות טבע) - הקלה לתמ"א 8 : לפי ס' 7 להוראות התמ"א.
- תמ"א 22 (יער ויעור) – הקלה לתמ"א 22 : לפי ס' 9 להוראות התמ"א.
- תמ"א 35 (בניה, פיתוח ושימור) – התכנית תואמת לתמ"א 35 המגדירה את תחום התכנית כ"מרחק עירוני". חלק מצומצם של התכנית (בחלקה הדרומי) הנו בתוך תחום שטח המוגדר בתמ"א 35 כ"שטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה".
- תמ"א 34 ב' / 3 (נחלים וניקוז) - התכנית תואמת להוראות והנחיות תמ"א 34 ב' / 3

1.6.2 תכניות מתאר מחוזיות :

- ת.מ.מ. 2 - התוכנית מהווה שינוי לת.מ.מ. 2.
- ת.מ.מ. 2 תיקון 9 - התוכנית עומדת בהוראות תכנית המתאר המחוזית.

1.6.3 תכנית האב ליפיע :

התוכנית מתבססת על תוכנית האב, שאומצה על ידי הועדה המחוזית במרץ 2000 .

1.6.4 תכניות מתאר מקומיות :

התכנית מהווה הרחבה לתוכנית מפורטת מאושרת ג/9607 .
התכנית תואמת תכניות מפורטות למגורים ג/14494 ולתעסוקה ג/13753 .

1.6.5 הנחיות כלליות :

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו תהיה עדיפה.
- בכל מקרה של אי התאמה בגבולות בין תכנית זו לתכניות קודמות, יקבעו הגבולות לפי תכנית זו.
- התכנית אינה משנה את זכויות הבניה והשימושים שנקבעו בתכניות המפורטות שבתוקף. בכל מקרה של אי התאמה בין תכנית זו לתוכניות קודמות, ייקבעו הזכויות לפי תוכנית זו.

1.7 רמת פירוט תשריטים

סימוני ייעוד הקרקע בתשריטים הנם כלליים. הגבולות המדויקים ייקבעו במסגרת תכניות מפורטות, המתייחסות לאותם שטחים.

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

1.9 באור סימני התשריט

1.9.1 חלוקת האזורים וצבעם בתשריט :

1. גבול תכנית	קו רציף צבוע כחול
2. גבול תכנית קיימת	קו מקוטע צבוע כחול
3. גבול מרחב תכנון / תחום שיפוט	קו מקוטע צבוע שחור
4. גבול שמורת נוף (עפ"י תמ"א 8)	קו מקוטע צבוע חום
5. גבול שמורת טבע (עפ"י תמ"מ 2)	קו רציף צבוע ירוק בהיר
6. אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
7. אזור מגורים א'1	שטח צבוע כתום בהיר
8. אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום מוקף בקו חום
9. אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
10. אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב בהיר
11. אזור מגורים ג' 1	שטח צבוע צהוב
12. שטח משולב למגורים ומסחר	שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום ואפור
13. שטח משולב למגורים ומסחר 1	שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום ואפור מוקף בקו חום
14. אזור מגורים עתידי (לפי ג/14494)	שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב ולבן
15. אזור תעשייה מוצע (לפי ג/13753)	שטח צבוע פסים אלכסוניים סגול ולבן
16. אזור תעשייה	שטח צבוע סגול
17. שטח לבניני ציבור	שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
18. שטח למוסד סיעוד/רפואי גריאטרי	שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה
19. אזור מסחרי - מוצע	שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה ומפוספס אלכסון שתי וערב קו אפור
20. שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
21. שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בקו ירוק כהה
22. אזור מלונאות תיירות ונופש	שטח צבוע פסים אלכסוניים תכלת וצהוב
23. שטח ספורט	שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום
24. בית עלמין	שטח צבוע צהוב ומפוספס שתי וערב קו ירוק
25. מתקנים הנדסיים	שטח צבוע סגול ומפוספס שתי וערב קו אדום
26. מרכז תחבורה משולב עם מסחר	שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור ואדום
27. דרך קיימת ו/או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
28. דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
29. דרך משולבת קיימת	שטח צבוע פסים אלכסוניים חום וירוק

שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק וירוק כהה	30. דרך להולכי רגל
שטח צבוע פסים אלכסוניים לבן ואדום	31. גשר עתידי
שטח צבוע פסים אלכסוניים דקים בצבע אדום	32. דרך לביטול
שטח צבוע פסים אלכסוניים לבן וירוק	33. אזור חקלאי
שטח מכוסה רשת קוים ריבועים בצבע אדום	34. יער טבעי לשימור - תמ"א 22
שטח מכוסה רשת קוים מעוינים בצבע ירוק	35. יער נטע אדם קיים - תמ"א 22
קו דק שחור עם משולשים משני עברים	36. גבול גוש
קו ועיגול בצבע ירוק	37. קו ומס' חלקה
קו שחור דק וסיפורה מוקפת בעיגול במרכזו	38. מס' מגרש
מספר ברביע עליון של עיגול הדרך (רוזטה)	39. מס' דרך
מספר ברביע צדדי של העיגול הדרך (רוזטה)	40. קו בנין
מספר ברביע תחתון של העיגול הדרך (רוזטה)	41. רוחב הדרך
שטח מותחם בקו אדום מרוסק ממספר בתוכו	42. מתחם לאיחוד וחלוקה
סימבול צורת מרובע בצבע חום	43. חניון לילה לרכב כבד
סימבול צורת משולש בצבע חום	44. מתקן לוגיסטי עירוני
שטח צבע ירוק מכוסה רשת קוים ריבועים דקים בצבע ירוק כהה	45. כיכר עירונית
קו מקוטע צבוע שחור	46. תחום עיצוב ארכיטקטוני מחייב
שטח צבוע ירוק כהה	47. שטח לשיקום נופי (לצידי דרכים)
שורת עיגולים קטנים בצבע חום	48. טיילת
סימון בקו רציף בצבע חום	49. מבנה להריסה
סימבול 2 קוים מקבילים בצבע שחור	50. סימן גשר
מסגרת מסומנת בקו מקוטע בצבע כחול כהה	51. אתר עתיקות
שטח צבוע פסים אלכסוניים לבן וצהוב	52. שטח לתכנון בעתיד
קו רציף צבוע תכלת	53. נחל – ציר עורק משני (עפ"י תמ"א 34ב/3)
קו מקוטע צבוע תכלת	54. נחל – רצועת מגן (עפ"י תמ"א 34ב/3)
קו מקוטע צבוע חום בהיר	55. גבול מתחם לאיחוד וחלוקה
קו רציף צבוע חום כהה	56. גבול תחום שלבי פיתוח

1.9.2 הערה - במקום בו מתלכדים הקווים הבאים : הקו הכחול של התכנית (גבול תכנית), קו גבול למתחם איחוד וחלוקה וקו תחום שלב פיתוח, מדובר על קו אחד משותף, והם מסומנים אחד לצד השני רק לצורך הבהירות הגראפית.

הקו הקובע לצורך המיקום יהיה הקו הכחול, וכשאין קו כחול – קו גבול מתחם.

1.10 טבלת ייעודי שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוז מהשטח	שטח (ד')	אחוז מהשטח	שטח (ד')	
--	--	1.61	29.85	שטח לתכנון בעתיד
3.59	66.30	91.64	1694.12	אזור חקלאי
0.47	8.73	0.05	0.86	אזור מגורים - א'
35.10	648.79	--	--	אזור מגורים - ג'1
0.54	9.96	--	--	אזור מגורים עתידי לפי ג/14494
2.55	47.12	--	--	שטח משולב למגורים ומסחר – 1
7.96	147.11	--	--	שטח לבניני ציבור
0.19	3.60	--	--	מוסד סיעודי / רפואי גריאטרי
17.8	329.11	0.28	5.18	שטח ציבורי פתוח
1.51	27.85	--	--	שטח פרטי פתוח
1.98	36.68	--	--	שטח לשיקום נופי (לצידי דרך)
0.93	17.13	--	--	אזור מלונאות תיירות ונופש
0.62	11.37	--	--	אזור מסחרי - מוצע
1.23	22.75	1.27	23.57	שטח ספורט
1.11	20.61	--	--	בית עלמין - מוצע
0.91	16.82	--	--	מרכז תחבורה משולב עם מסחר
0.24	4.40	--	--	גשר עתידי
0.22	4.15	--	--	כיכר עירונית
4.90	90.52	5.08	93.89	דרך קיימת ו/או מאושרת
18.16	335.64	--	--	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
--	--	0.06	1.14	דרך משולבת קיימת
--	--	0.001	0.03	דרך להולכי רגל
100.00	1848.64	100.00	1848.64	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרות התוכנית

- מסגרת תכנונית כוללת למועצה המקומית יפיע, כמענה על הצרכים הנובעים מגידול האוכלוסייה לכדי 30,000 תושבים ומעלה.
- יצירת מערכת תפקודית המשלבת את המרקם הבנוי הקיים עם התוספת המוצעת לפיתוח, לכדי מערך עירוני אחד.
- פיתוח שטחים בבעלות מדינה ("נציב עליון") ושטחים בבעלות פרטית במערכת אחת תוך שימוש במנגנון איחוד וחלוקה.
- קביעת הוראות פיתוח ובינוי למתחמי פיתוח מוגדרים, ברמה המאפשרת הוצאת היתרי בניה לאחר עמידה בהנחיות ותנאי התוכנית.
- קביעת שטחים למוסדות ציבור ושצ"פים, כמענה לחוסר הקיים ולצרכים העתידיים של הישוב.
- התווית מערכת דרכים מודרנית בחלקים החדשים, המקושרת למערכת הדרכים הקיימת המווסתת ומפחיתה את לחצי התנועה הקיימים.
- התייחסות להיבטי איכות הסביבה, הטבע והנוף..

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעודי מגורים, מבני ציבור, שטחים פתוחים, תעסוקה, דרכים ועוד.
- קביעת הנחיות לבינוי ולפיתוח, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 145 ז' לחוק.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות ומגבלות סביבתיות.
- קביעת שלביות פיתוח.
- קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית (דונם): 1848.64 ד'. מס' יח"ד : כ- 3,500 יח"ד.

זכויות בניה מירביות (מ"ר)		שטח כולל נטו (דונם)	ייעוד קרקע
שטחי שירות	שטח עיקרי		
335,000 מ"ר	736,000 מ"ר	668.8 ד'	מגורים : בניה "סמי רוויה"
29,500 מ"ר	88,500 מ"ר	147.1 ד'	שטח לבניני ציבור
4,600 מ"ר	7,000 מ"ר	11.4 ד'	אזור מסחרי
5,100 מ"ר	10,250 מ"ר	17.1 ד'	אזור מלונאות, תיירות ונופש
5,700 מ"ר	7,000 מ"ר	22.7 ד'	שטח ספורט

2.4 חלוקה למתחמי פיתוח

מס' מתחם	שטח (דונם)	קיבולת יח"ד	שטח למגורים (דונם)	שטח לבניני ציבור (דונם)
1	385.3 ד'	950 יח"ד	203.8 ד'	48.2 ד'
2	337.6 ד'	850 יח"ד	102.9 ד'	10.4 ד'
3	529.5 ד'	1200 יח"ד	238.8 ד'	80.3 ד'
4	309.2 ד'	500 יח"ד	98.5 ד'	5.8 ד'

הערה - תתאפשר חלוקת משנה של כל מתחם לפיתוח עפ"י חלוקה לתתי - מתחמים, תוך שמירה על זיקה וקשר תחבורתי ותפקודי עם המרקם היישובי הקיים, ותוך שמירה על איזון בהפרשות הנדרשות לצרכי ציבור – הכל בתיאום ובאישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

כללי:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.

3.1.1 אזורי מגורים

- א. מיועדים למבני מגורים, חניונים ומגרשי חניה לצורכי המגורים.
- ב. בשטח מגורים משולב במסחר יותר מסחר שכונתי ועירוני, פעוטונים וגני ילדים בקומות הקרקע של הבניינים.
- ג. באזורי המגורים, שטחים פתוחים לצרכי ציבור אשר ישמשו לגנים ציבוריים ומתקני משחקים יוקצו בתוכניות איחוד וחלוקה ותוכניות בינוי מפורטות, תוך התאמה לצורכי האוכלוסייה בכל מתחם ועפ"י המוגדר למתחם בהוראות תכנית זו. שטחים פתוחים שכונתיים ורובעיים יוקצו על פי מדד של 7.0 מ"ר לנפש (5.0 מ"ר ברמה השכונתית ו- 2.0 מ"ר ברמה הרובעית).
1. **אזור מגורים א'** – ישמש למגורים ושימושים נלווים עפ"י הוראות תכנית מפורטת ג/9607.
2. **אזור מגורים ג' 1** - מיועד לבניה "סמי רוויה" בצפיפות ממוצעת של 6 יח' לדונם נטו, בגובה בנינים מרבי של עד 4 קומות (לא כולל מרתפים וחניונים תת קרקעיים).
3. **שטח משולב למגורים ומסחר 1** - מיועד לבניה רוויה בצפיפות ממוצעת של 8 יח' לדונם נטו, בגובה בנינים מרבי של עד 6 קומות (לא כולל מרתפים וחניונים תת קרקעיים). שימוש מסחרי יותר בקומות הקרקע בלבד.

3.1.2 שטח למבני ציבור

- א. מיועד להקמת מבני ציבור כמו: מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מוסד סיעוד/רפואי, מרכז יום לקשיש, מועדוני נוער ומתנ"סים, מרפאה, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים של גופים מוסדיים אחרים. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב בקומת הקרקע שלו, ובגישה ישרה לדרך.
- ב. המועצה המקומית יפיע, באישורה של הוועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחד מהמתחמים, ויינתן פתרון גישה וחניה מותאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו.
- ג. מבני הציבור יתוכננו באופן שיאפשר עבוי המגרש בבניה נוספת, להשלמת שרתי ציבור שידרשו כתוצאה מגידול האוכלוסייה מעבר ליעד שנקבע בתכנית. לצורך כך יוגבל שיעור תכסית המבנים ותתאפשר הכפלת מספר הקומות. תוכנית בינוי כוללת למתחם המיועד למבני ציבור תהווה תנאי למתן היתר בניה. השטחים המיועדים בתוכנית למבני ציבור מיועדים להפקעה וירשמו על שם הרשות המקומית (ראו גם הוראות כלליות להלן: סעיף 3.6 - ס' קטן ב').

3.1.3 אזור מסחרי

- א. שטח המיועד למסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, בתי תרבות ובידור, מבני ציבור ומוסדות, משרדים ומתקנים הנדסיים קטנים כפוף לתוכנית מפורטת מאושרת.
- ב. לא תורשה הקמתם של מבנים ושימושים הגורמים לרעש, סיכון, זיהום אוויר או מים, או למטרד בתוך האזור או לאזורים סמוכים על פי דעת הועדה המקומית.
- ג. במתחמים 401 ו- 402 יתוכננו מבנים מסחריים הצמודים לקו הרחוב, תוך הפנית חלק מהשימושים לאזור הספורט העירוני.

3.1.4 מרכז תחבורה משולב עם מסחר (מתחם 403)

- א. שטח המיועד להקמת מרכז תחבורה והסעה, הכולל רציפי נוסעים, משרדים, מחסנים, מגרשי חניה וכו' במשולב עם אפשרות לפיתוח מרכז מסחרי בעל שימושים מעורבים (כגון קניון עירוני) הכולל משרדים, חנויות, מוקדי הסעדה, עסקים קטנים, מתקני בידור וכו', בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.
- ב. לא תורשה הקמתם של מבנים ושימושים הגורמים לסיכון בטיחותי, זיהום אוויר או מים, או למטרד בתוך האזור או לאזורים סמוכים על פי דעת הועדה המקומית.

3.1.5 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

- א. השטח יפותח כמערכת היררכית של שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להפקה לצרכי הציבור. תתקיים אבחנה בין שצ"פ שכונתי לשצ"פ יישובי - על פי הנחיות הנספח הנופי.
- ב. שטח המיועד לאזור פעילות פנאי וטיול, הקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, סככות צל, מתקני תאורה, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעת שיחים ועצים, פיתוח מתקנים וקווי תשתית הנדסית – עילית ותת קרקעית, תחנות טרנספורמציה, מקלטים, שירותים ציבוריים, רצועת ניקוז לאורך ציר נחל עורק משני, ביצוע עבודות לשיקום נופי עקב עבודות עפר וכו'.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה ו/או פיתוח בשצ"פ החודר לתחום תמ"א 22 - הנו תיאום עם קק"ל.
- ד. תנאי לפיתוח בשצ"פ בתחום הנחל ורצועת ההשפעה שלו – תיאום עם רשות הניקוז.

3.1.6 שטח פרטי פתוח (שפ"פ)

- א. שטח זה אינו מיועד להפקעה. מיועד לעיבוד חקלאי, גינון, חורשות ונטיעות, מתקני נופש, מתקני ספורט, שבילים להולכי רגל, דרכי ניקוז, העברת תשתיות הנדסיות עיליות ו/או תת קרקעיות.
- ב. ברצועת השטח הפרטי הפתוח שלאורך ומצפון לדרך ראשית מס' 75 - תותרנה פעולות ועבודות לפיתוח ושיקום נופי, במשולב עם פתרונות נדרשים למיגון אקוסטי.
- ג. תנאי לפיתוח השפ"פ בתחום הנחל ורצועת ההשפעה שלו – תיאום עם רשות הניקוז.

3.1.7 שטח לשיקום נופי

- א. שטח המיועד לכל העבודות והפעולות הנדרשות לשיקום נופי לצידי דרכים, כתוצאה מפעולות חציבה ו/או חפירה ו/או כל פעולה אחרת הנגרמת עקב סלילת הדרך.
- ב. הפעולות לשיקום נופי - יבוצעו על פי הנחיות הנספח הנופי.

3.1.8 שטח ספורט

- א. בשטח זה תותר הקמת מתקני ספורט כגון; מגרשי אימון ומשחק, כולל יציעים ומבני שרות לספורטאים ולקהל, בריכות שחיה, מתקני צפייה בתחרויות ספורט, מזנון, משרדים ומתקני שירות לספורטאים ולקהל. כמו כן יותר גינון, נופש פעיל, מתקני משחק ומתקני הצללה. מינימום 25% מהשטח יהיה שטח פתוח מגונן.
- ב. תנאי לפיתוח שטח הספורט בתחום הנחל ורצועת ההשפעה שלו – תיאום עם רשות הניקוז.

3.1.9 אזור מלונאות תיירות ונופש

- א. יישמש להקמת מתקני תיירות ונופש הכוללים אכסון תיירותי על פי התקנים הפיזיים שנקבעו על ידי משרד התיירות. ניתן לתכנן במתחם חדרי ארוח, בתי קפה ומסעדות, כפרי נופש, וכל יוזמה תיירותית אחרת אשר תהיה מקובלת על הרשות המקומית.
- ב. הבינוי באתר יבוצע בבניה מדורגת המשתלבת ככל הניתן בטופוגרפיה הקיימת. מימוש אפשרויות הבניה למתחם זה ידרוש הכנת תוכנית בנוי מפורטת באישור הוועדה המחוזית.

3.1.10 שטח בית עלמין - מוצע

- א. שטח פתוח ומגונן לקבורה ומבנים לעריכת טקסי קבורה ואזכרות. מותרים שימושים ומבנים הקשורים ישירות במנהגי הקבורה בלבד, משטחים מרוצפים וככרות, משטחי חניה, שבילים להולכי רגל ודרכי גישה לרכב ולרכב חירום. סביב בית העלמין תוקם גדר בגובה מירבי 2.0 מ'.
- ב. לא יפותח שטח המסומן בתכנית זו לבית עלמין ללא הגשת תכנית מפורטת שתוכן בהתאם להוראות תמ"א 19 לבתי עלמין, אשר תתייחס לנושאים נופיים וסביבתיים.
- ג. במידה ותאושר תכנית להקמת בית עלמין אזורי, הנותנת פתרון ומענה לנדרש עפ"י תכנית זו, לא תהיה כל מניעה לבטל את בית העלמין המוצע בתכנית זו.

3.1.11 שטח חקלאי

- א. שטחים אלו יישמשו לעיבוד חקלאי בלבד.
- ב. לא תותר הקמת כל מבנה בשטח לרבות סככות, חממות, מחסנים חקלאיים וכו'.
- ג. באזור זה לא ניתן לסלול דרכים נוספות. דרכי עפר קיימות יישארו כדרך חקלאית בלתי סלולה.

3.1.12 דרך קיימת או מוצעת

- **דרך** – כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
- **שטחי דרכים** – ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
- **דרך בתחום יער וייעור על פי תמ"א 22** - תנאי להוצאת היתר סלילה ו/או פיתוח של דרך החודרת לתחום תמ"א 22 הינו תיאום עם קק"ל.
- **ביצוע כביש הטבעת הדרומי (מס' 1)** - ילווה בפיקוח רשות הטבע והגנים.

3.1.13 טיילת

- א. הטיילת תתוכנן במשולב עם כביש מס' 1 "עוקף דרומי", בצד הדרך הדרומי הפונה לכיוון עמק יזרעאל בנצפות גבוהה - בהתאם להנחיות הנספח הנופי.
- ב. שטח המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. תותר הקמת פינות ישיבה ומוקדי תצפית.
- ג. הטיילת תתוכנן כך שתותאם לכלל האוכלוסייה, כולל אוכלוסייה מוגבלת.
- ד. היתר בניה יינתן לפי תוכנית פיתוח כוללת לכל הטיילת, באישור הוועדה המקומית.
- ה. תנאי להוצאת היתר סלילה ו/או פיתוח הטיילת בתחום תמ"א 22 - תיאום עם קק"ל.

3.1.14 גשר עתידי

- א. גשר על ציר דרך, המיועד לחבר ולשלב בין מערכת הדרכים של התכנית, לבין מערכת הדרכים של תכנית דרום נצרת.
- ב. לגשר העתידי תוכן תכנית מפורטת, אשר במסגרתה ייקבע התוואי הסופי של הדרך. במסגרת התכנון המפורט, ניתן יהיה לבצע שינויים בהתוויית הגשר ובלבד שישמרו העקרונות של מערכת הדרכים, הבאים לידי ביטוי בתשריטי התכנית ובנספח התחבורה.

3.1.15 כיכר עירונית

- א. **שטח ציבורי פתוח, המאפשר התכנסות ופעילות ציבורית רבת משתתפים** - תותר הקמת סככות צל ופרגולות, ריהוט רחוב, פינות ישיבה, מתקנים ומבני שירות לתפעול כנסים ציבוריים, שירותים ציבוריים, ביתנים למסחר ותצוגה (כגון יריד ספרים, אמנות וכו'), אמפיתיאטרון פתוח, במות מוגבהות, פיסול סביבתי, גינות ושדרות עצים, עמודי תאורה, שילוט. תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם במלואו, שתלווה בנספח עיצוב מחייב בליווי אדריכל נוף.
- ב. **תחום עיצוב ארכיטקטוני מחייב סביב לכיכר עירונית** - מתחייבת הכנת תכנית בינוי ועיצוב עירוני לכל המגרשים המקיפים את הכיכר מכל צדדיה, כתנאי להוצאת היתר בניה ולתחילת עבודות פיתוח.

3.1.16 מוסד סיעודי / רפואי גריאטרי

- א. שטח המיועד להקמת מוסד סיעודי / רפואי גריאטרי, בבעלות פרטית, לטובת אוכלוסיה נזקקת מקומית ומרחבית. תותר הקמת מרפאה, מכון פיזיותרפיה וחדרי טיפול, מטבח וחדרי אוכל, מחסן לצידוד, מחסן לתרופות, מתקנים לאצירת ופינוי אשפה, מועדון לפעילות חברתית וכל השירותים הנלווים הנדרשים למתן טיפול סיעודי ולהפעלת מוסד זה.
- ב. המוסד יתוכנן על פי תקן משרד הבריאות ו/או תקנות משרד הרווחה.
- ג. בתכנון המוסד יש לכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, שבילים ושטחי גינון. מתחייבת הסדרת גישה ופתרונות לתנועת נכים ובעלי מוגבלויות, שיוגשו לאישור מהנדס/ת הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ד. תישמר רצועת שצ"פ ברוחב של 15 מ' לפחות - כחיץ בין המוסד לבין שטחי המגורים ממערב.
- ה. בניגוד לאמור בסעיף 3.6 (ס' קטן א'2) להלן, תנאי להיתר בניה למוסד יהיה אישור תכנית בינוי מפורטת לחלקה במלואה, המבוססת על תשריט חלוקה מאושר התואם לתכנית המתאר.

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

צפיפות ממוצעת יח"ד/דונם נטו		גובה מירבי (4)		שטח בניה מרבי באחוזים (%)						שטח בניה מרבית (במטר)					מרווחי בניה (במטר)		מיינטיננס גורש (מ"ר)		שם האזור (שימושים עיקריים)
דונם	מגרש	מטר	מס' קומות	סה"כ (%)	תבסית (%)	שטחי (1) (%)	שימוש עיקרי (%)	מתחת למפלס (%)	מעל מפלס הכניסה (%)	מרחק מיני' סמוכים	קדמי	אחורי	צדדי						
עפ"י תכנית מפורטת ג/9607																			
6.0		12	4	160	45	50	110	(2) 35	110	6.0	5.0	4.0	3.0	350	אזור מגורים ג 1 (6)				
8.0		20	6	200	40	50	150	(2) 40	150	6.0	(3) 5 / 0	4.0	(3) 3 / 0	1000	אזור מגורים משולב במסחר 1				
		12	3	80	35	20	60	(2) 10	60	6.0	5.0	4.0	4.0	500	מבני ציבור				
		10	2	100	40	40	60	(2) 30	60	6.0	(3) 5 / 0	4	(3) 3 / 0	500	אזור מסחרי				
		12	2	55	50	25	30	25	30	(3) 5 / 0	4.0	4.0	(3) 3 / 0	3000	שטח ספורט				
		16	4	90	40	30	60	(2) 20	60		5.0	5.0	9.0	1000	מלונאות, תיירות ונופש (5)				
		4					למתקני צל (מצללות) 300 מ"ר - לשירותים ציבוריים ומתקנים הנדסיים 100 מ"ר -								כיכר עירונית				
							זכויות בניה לתחנות טרנספורמציה, מקלטים, שירותים ציבוריים וכו' יקבעו בהתאם לתקנים - עפ"י תכנית בינוי								שצ"פ				
							יקבע במסגרת תכנית מפורטת								בית עלמין				
							יקבע במסגרת תכנית מפורטת								מרכז תחבורה משולב במסחר				

- (1) - כולל חניות מקורות.
- (2) - לשטחי שדות וחניה.
- (3) - במסגרת תכנית בינוי למתחם שלם, רשאית הועדה לאשר בניה קו 0 צדדי בקיר משותף, ואו לאשר קו 0 קדמי - בתנאי שיתוכנן מעבר פתוח לציבור "ארקדה / סטווין" ברוחב 3.0 מ' לפחות בחזית המבנה הפונה לכיוון הרחוב בקומת הקרקע.
- (4) - מסי הקומות - לא כולל מרתף או חניון. גובה המבנה - יימדד ממפלס פני הקרקע בנקודה הנמוכה של היטל המבנה במגרש.
- (5) - כולל כ- 150 חדרי אירוח. מסי החדרים הכולל ניתן לשינוי במסגרת תכנית מפורטת.
- (6) - מגורים ג' 1 : בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות קווי הבנין ומסי הקומות במגרש, במטרה לאפשר ניצול מיטבי של זכויות הבניה המוקנות, מבלי לשנות סך הזכויות כפי שהוגדרו לעיל.

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 מגורים

1. מרתפים

- א. תותר הקמת מרתפים, לפי תקנות הבניה, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אוויר, קירור או חימום מתחת לבית. גובה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל הקרקע הסופית וגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.
- ב. אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים, עסק, גידול בע"ח.
- ג. קומת המרתף לא תחשב במניין הקומות המותר, אך תחשב במסגרת שטחי השרות הקבועים בטבלת הזכויות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ד. במידה וייבנה מרתף, לא תותר בניית מחסן דירתי חיצוני.
- ה. לא תותר ביצוע מערכות אינסטלציה במרתפים.

2. מחסנים

- א. תותר הקמת מחסן בתחום המותר לבניה (בתוך מרווחי הבניה) בלבד.
- ב. שטחו המרבי של המחסן לא יעלה על 10 מ"ר, בתחום מרווחי הבניה.
- ג. במידה ויבנה מרתף לא תותר בניית מחסן דירתי.

3. חניה מקורה

- א. מבנה חניה מקורה - נכלל במניין שטחי השרות ושיטחו עד 30 מ"ר ליחיד.
- ב. מבנה חניה מקורה - ניתן לבנות בתחום מרווח קדמי בנסיגה של 1.0 מ' מקו הרחוב, צדדי 0, או בקומת המסד של בית המגורים, בתנאי שהבניה תשתלב בבית המגורים.
- ג. הגובה המקסימלי של מבנה חניה נפרד - לא יעלה על 2.5 מ' מעל לפני המדרכה שבחזית מבנה החניה.
- ד. מבנה חניה נפרד מקורה – יהיה בעל קירוי קל, או גג בטון שטוח, או גג רעפים בעל שיפוע מינימאלי. ניקוז גג החניה יהיה לאותו מגרש ולא למגרש השכן.

4. גידור

- א. גדרות בין מגרשים שכנים יבוצעו בגובה מרבי של 1.2 מ'. במגרשים אשר קיימים ביניהם הפרשי גובה יימדד גובה זה (1.2 מ') מפני הקרקע של המפלס העליון. הגובה הכולל של הקיר יהיה כנדרש כדי לתמוך את הפרשי הגובה בין שני המגרשים.
- ב. גדרות בחזית המגרש יהיו בגובה מרבי של 1.0 מ'. במגרשים פינתיים גובה הגדר עד 0.8 מ', גדרות ימוקמו בנסיגה מקו הרחוב המאושר.

5. חזיתות מגרשים

חזית המגרש תוגדר על ידי קיר גדר/קיר תומך. הקיר יוצב על קו הרחוב המאושר לפי תוכנית זו. קירות בחזיתות יהיו מאבן לקט מקומית או מאבן מסותתת בעיבוד גס. גדרות מעליהם ייבנו מעץ או ברזל. לא יותרו מסלעות בחזית מגרשים. גובה קיר תומך מקסימלי בחזית מגרש 2.5 מ'. קיר גבוה יותר יחייב הוספת ערוגה לנטיעות בבסיס הקיר ברוחב מינימלי של 1.0 מ' (במפלס המדרכה). לא יותר שילוב קיר ומסלעה. בסמכות הועדה המקומית לפתור מחובת קיר/גדר באזורים שונים, לדוגמא במקום בו ישנה חזית מסחרית.

6. שטח פתוח במגרשים

במגרשי המגורים ישאר שטח משותף פתוח ומגוון לשימוש הדיירים, בשטח שלא יפחת מ- 20% מסך שטח המגרש.

7. שיקום אתר כתנאי למימוש תכניות למגורים

לא יפותחו שטחים המחייבים שיקום קרקע בהיבטי פינוי וניקוי קרקע מזוהמת ו/או פינוי מאגרי פסולת מצטברת רבת שנים, אלא בהתאם להנחיות ודרישות המשרד לאיכות הסביבה וכתנאי להיתר בניה.

3.3.2 עקרונות הבינוי ועיצוב ארכיטקטוני

1. הוראות כלליות:

א. **חומרי גמר** - גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יבוצע באבן מסותתת לפחות 75% משטח המעטפת. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים, אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.

ב. **מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים** - ישולבו בבניין ויוקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

ג. **גג שטוח** - תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.

ד. **קולטי שמש** - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

ה. **שלטי פרסום** - באזור בו מותרת חזית מסחרית יוגשו כחלק מהיתר הבניה.

ו. **מערכת תאורת רחובות** – תופעל על ידי תשתית כבלים תת קרקעיים.

2. עקרונות בינוי למבני ציבור :

א. בתכנון אתר למבני ציבור יש להגדיר דרכי גישה ופתרונות לנכים ומוגבלים, שיובאו לאישור מהנדס המועצה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ב. הגשת בקשה להיתר מחייבת הכנת תכניות בינוי ותוכניות לעיצוב ארכיטקטוני תוך התייחסות למבנים הפתוחים ולחומרי הגימור באישור הוועדה המקומית.

ג. הוועדה המקומית רשאית, על בסיס תוכנית בינוי, לשנות את החלוקה הפנימית של שני מגרשים לבניין ציבורי ואף לאחדם למגרש בניה אחד.

3.3.3 הנחיות סביבתיות

1. אזורי מגורים ושטחים לבניני ציבור

לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים, כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית). לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק. תיאסר אחסנה של חומרים מסוכנים וגרוטאות וכל שימוש אחר שהשפעותיו הסביבתיות חורגות מההשפעות הנובעות מהפעילות המותרת באזורי מגורים, ו/או שאינם עומדים בחוקי ותקנות איכות הסביבה.

2. מגורים משולב במסחר. אזור מסחרי. מרכז תחבורה משולב במסחר.

כל עסק, שהפעלתו לדעת הוועדה המקומית עשויה לגרום למטרדים סביבתיים כגון מטרדי רעש, ריחות רעים, הצטברות אשפה ופסולת, פגיעה באיכות וטיב הקרקע ו/או פגיעה במי תהום, יידרש להגיש נספח ובו הפתרונות המוצעים למטרדים, המלווה בחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון הוועדה המקומית.

3. תחום כביש מס' 1 (עוקף דרומי) וכביש מס' 3 (עוקף צפוני)

פיתוח כבישים מס' 1 ומס' 3 בקטעים הגובלים ו/או סמוכים למגורים ומבני ציבור - יחויב במתן פתרון אקוסטי באישור היחידה הסביבתית המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

הקמת מבני מגורים ו/או מבני ציבור הגובלים בכבישים מס' 1 ומס' 3 - יחויבו במתן פתרון אקוסטי בהתייחס למטרדי רעש שמקורם בפעילות תחבורה.

4. אזור מלונאות תיירות ונופש

תוכנית בינוי לאזור זה תציע, בין השאר, פתרונות והוראות שיבטיחו מלבד חזות נאותה, מניעת מטרדי רעש, ריח, הצטברות פסולת, עומס תחבורה וחניה באזורי המגורים הסמוכים, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה וכפי שתקבע הוועדה המקומית. כל עסק תיירותי שהפעלתו עשויה, לדעת הוועדה המקומית, לגרום למטרדים סביבתיים, יידרש להגיש נספח סביבתי ובו פתרונות המוסכמים על המשרד לאיכות הסביבה.

5. שיקום נזקי חפירה ועבודות עפר :

סלילת כבישים והנחת תשתיות שיכללו חפירה וחציבה יחויבו בטיפול נופי לשיקום נזקי עבודות העפר. עבודות הפיתוח והשיקום הנופי בכבישים יבוצעו במקביל לביצוע הכבישים ובשטחים שיועדו לכך בליווי אדריכל נוף באישור מהנדס הרשות המקומית.

6. עודפי קרקע

עודפי קרקע ופסולת בנייה יועברו לאתר פסולת יבשה המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. שיקום המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבנייה ייעשה בהתאם לתוכנית מאושרת ויבוצע יחד עם עבודות הפיתוח.

7. צמצום ומניעת מטרדים בעת בניה :

כל בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית תציג פתרון למטרדים שמקורם בבצוע עבודות עפר כגון : חציבת סלעים, חפירה ומילוי קרקע, מטרדי אבק, מטרדי רעש, פתרונות לניקוז. כל זאת באופן ובתנאי שהפגיעה בסביבה תהא מזערית, ולשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. מגיש הבקשה להיתר יהיה אחראי לפינוי פסולת הבניה לאתר קצה של פסולת יבשה, שאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

8. מתקנים הנדסיים - בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ושאיבה

הקמת מתקנים הנדסיים מסוג זה תותר בתחום שטחים חקלאיים ושטחים ציבוריים פתוחים בתנאים הבאים : הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית. עבודות הפיתוח והעפר יהיו מזעריות ככל הניתן ויתחשבו בטופוגרפיה קיימת ובמצב הקיים. מינימום פריצת דרכים אל האתרים. בצוע שיקום צמחיה ונוף בליווי אדריכל נוף באתרים בהם בוצעו עבודות עפר. כל תשתיות החשמל יהיו תת - קרקעיות.

9. שפכים – טיפול בשפכים

חובת פתרון ביוב - לא יאשר מוסד תכנון תכניות מפורטות ו/או תשריטי איחוד וחלוקה בשטח תכנית זו ללא מתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות ועל פי הנדרש בתמ"א 34, וכמפורט להלן:

א. תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת מכוח תוכנית המתאר הנ"ל, ו/או אישור תשריטי איחוד וחלוקה בתחום שלבי פיתוח מס' 01, 02, 03 ותחום מתחם A1 (אזור תעשייה מוצע לפי ג/13753) יהיה, אישור "תכנית ביוב כללית" לאזור האיסוף הצפון מערבי של יפיע, שתכלול בין היתר תכנון כללי של מערכת הולכה אל המט"ש האזורי, תכנית לשדרוג המט"ש, וזאת בהתאם לאחת משתי החלופות:

חלופה א' - חיבור שפכי האזור הצפון מערבי ביפיע למט"ש מגדל העמק.

חלופה ב' - חיבור השפכים הנ"ל למט"ש תל עדשים.

ב. אם יוחלט כי שפכי האזור הצפון מערבי ביפיע יופנו למט"ש מגדל העמק - תנאי למתן תוקף לתכנית המפורטת ו/או אישור תשריטי איחוד וחלוקה בתחום שלבי פיתוח מס' 01, 02, 03 ותחום A1, יהיה אישור תכנית מפורטת למט"ש מגדל העמק.

אם יוחלט כי שפכי האזור הנ"ל יחוברו למט"ש תל עדשים - לא יינתן תוקף לתכנית מפורטת ו/או לאישור תשריטי איחוד וחלוקה כנ"ל בתחום שלבי פיתוח מס' 01, 02, 03 ותחום A1, אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת לתחנת שאיבה ראשית, שתשאב את שפכי האזור למט"ש תל עדשים.

ג. בהוראות התכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית המתאר, ו/או בתשריטי איחוד וחלוקה ייקבע, כי לא יינתן היתר בניה מכוחם אלא לאחר שיושלם ביצוע בפועל של פתרון קצה מאושר הכולל שדרוג המט"ש ככל הנדרש, וביצוע מערכת הולכה מהישוב ועד למט"ש האזורי ע"פ כל דין.

10. ניקוז מי נגר

א. המדיניות והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור מהנדס המועצה ורשות הניקוז.

ב. לא תאושר תכנית מפורטת אלא אם תכלול בחינה של השפעת הפיתוח על ספיקות הנגר, במשולב עם פתרונות לניקוז ולתיעול מים - בהתאם להנחיות נספח הניקוז של תכנית זו ועל פי הנחיות תמ"א 34 / ב' / 3 (תכנית המתאר הארצית משולבת למשק המים – נחלים וניקוז).

ג. לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מי נגר עילי והעשרת מי התהום באמצעים כגון: חיבור תעלות ניקוז לאזורי איגום והחדרה מקומיים. הותרת אזורי החדרה וחלחול באזורים טופוגרפיים נמוכים.

ד. בכל תכנית לשינוי ייעוד, ששטחה עולה על 10 דונם, תוכן תכנית ניקוז. תכנית הניקוז תכלול נספח הידרולוגי לשימור מים והעשרת מי התהום, ופתרון קצה למערכת הניקוז. התכנית תאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית ותתואם עם רשות הניקוז.

11. פסולת מוצקה - טיפול וסילוק אשפה

א. הנחיה כללית - טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון - התשמ"ד 1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות - תיקון מס' 5), התשנ"ח - 1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון.

ב. אתרי סילוק - בהתאם לתמ"א 16, האתרים חגל, אמניר (תחנת מעבר), או אבליים הם אתרי הסילוק של יפיע. אתרים אלה ישמשו את יפיע כפתרון לסילוק פסולת ביתית ומסחרית.

ג. פסולת יבשה - פסולת יבשה ממיזמי פיתוח גדולים תפונה ישירות לאתרים מאושרים על פי הנחיות הרשות המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ד. **גזם** - פינוי גזם יבוצע על ידי המועצה המקומית על ידי איסוף רב מוקדי בימים קבועים. לחילופין ניתן להציב מכולות לגזם באתר/ים מיועדים לכך ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. מכולות לפינוי פסולת יבשה וגזם – ניתן למקם ברחבי הישוב מכולות איסוף, בתיאום עם המועצה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה ובתנאי שלא יגרמו מטרדים לאוכלוסייה סובבת.

ה. **פסולת רעילה ואו מסוכנת** - תפונה על פי תקנות רישוי עסקים - התשמ"א 1990 (סילוק פסולת חומרים מסוכנים).

ו. פינוי אשפה

1. מיקום מתקני אצירת האשפה בישוב, יהיו בהתאם לשיטת הפינוי המקובלת ולפי הנחיות הרשות המקומית.

2. פינוי פגרים ופסדים לאתר האיסוף, יעשה בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

12. חומרים מסוכנים

א. לא יותרו כניסת עסקים או מתקנים בעלי ריכוזים גבוהים של חומרים מסוכנים, מעבר לחומרי גלם בסיסיים.

ב. לא תאושר תכנית מפורטת ולא יינתן היתר בנייה שעניינם תעסוקה בעלת השפעות סביבתיות או תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות אלא אם התכנית או ההיתר כאמור יכללו, לפי העניין, פירוט של סוג החומרים המסוכנים, רמת ריכוזם, מפרט אחזקתם, השימוש בהם והובלתם בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993.

ג. מפעל אשר יאחסן חומרים מסוכנים על-פי הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993 יחויב בהגשת תיק מפעל וסקר סיכונים כתנאי לרשיון עסק.

13. רעש

יש לעמוד בתקנות רישוי עסקים (הגבלות רעש באולמות שמחה וגני אירועים). כחלק מהכנת תכנית מפורטת הכוללת תכליות כגון גני אירועים ואו חניון לילה לרכב כבד, יוכן דו"ח אקוסטי אשר יכלול את האמצעים אשר ינקטו למניעת מטרדי רעש ליעודי קרקע ואו שימושים רגישים (כגון הרחקה, משטר תפעול, חיץ אקוסטי, בניה אקוסטית). דו"ח אקוסטי זה יאושר על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

14. פיתוח הישוב

לא תאושר תכנית לתוספת שטח לפיתוח או לתוספת שטח המיועד לבינוי, אלא אם תוספת השטח הנה בהמשך רצוף וצמודת דופן למרקם בנוי קיים, ואו לשטח המיועד לפיתוח ובניה.

3.3.4 הנחיות גינון

יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגליל (לפי רשימה מומלצת בנספח הנופי). יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. עקירת עצים תתבצע רק באישור הוועדה המקומית, לאחר תאום עם קק"ל וגורמים נוספים שיידרשו על ידי הוועדה המקומית ולאחר אישור מראש.

3.3.5 דרכים

- א. בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבון, הן של הקטע הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר.
- ב. הסלילה תכלול התקנת תעול מי גשם, כדרוש לניקוז הדרך.
- ג. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בניין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
- ד. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה, ופרט למתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.
- ה. חרף האמור בסעיף 4 לעיל, הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים כגון ריהוט הרחוב, סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- ו. בשטח דרכים יותרו קווי שרותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה), כפוף לתקנות התכנון והבניה.
- ז. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית בכורך הדבר.
- ח. עבודות הטיה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך, לפחות 60 יום מראש, אל בעלי הזכויות בקרקע, העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.
- ט. תכנון מפורט של דרכים ישולב עם גינון, נטיעות והשקייה, וילווה בנספח נופי אשר יוכן בלווי אדריכל נוף לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית.
- י. עבודות פיתוח ושיקום נופי בכבישים יבוצעו במקביל לבצוע הכבישים ובשטחים שיועדו לכך, בלווי אדריכל נוף ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- יא. התכנון המפורט של דרך מס' 1 (עוקף דרומי) יכלול בין היתר, תכנון הסדרי תנועה לרבות מעגלי התנועה בצמתים אליהן מתנקזת התנועה משכונות המגורים הסמוכות, ומהדרך האזורית למגדל העמק.
- יב. בתחום קווי בנין מדרך ראשית מס' 75 - תיאסר כל בניה וחניה.

3.4 הוראות נוספות לגבי תשתיות

א. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

ב. ניקוז

- 1.ב. תנאי לקבלת היתר בניה - הסדרת תשתיות הניקוז שבתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ורשות הניקוז האזורית.
- 2.ב. תכניות מפורטות - יתבססו על נספח הניקוז של תכנית זו. במסגרת התכנון המפורט תבחן האפשרות לשילוב ויסות מי נגר ככל הניתן בתחום אגני ניקוז ואו שצ"פים.
- 3.ב. רצועת מגן - רוחב רצועת המגן יהיה 9.0 מ' לכל צד מציר הנחל המסומן בתשריט. ברצועה זו שרוחבה הכולל 18 מ' תיאסר כל בניה.
- 4.ב. רצועת השפעה - רוחב רצועת השפעה יהיה 18.0 מ' לכל צד מציר הנחל. על תחום זה יחולו הוראות תמ"א 34/ב'3 (נחלים וניקוז) - ס' 8.5 הקובע כי "תכנית בתחום עורק, רצועות המגן והשפעה שלו, ובפשטי ההצפה, תבטיח שמירה מירבית של פיתולי עורק, ככל שניתן, תוך התייחסות להיבטים סביבתיים של נוף ואקולוגיה".

ג. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ד. חשמל

קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ואו עיליים. זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו, בתאום משותף בין חברת החשמל לבין מהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.

ה. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

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

הערות: 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..

2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
3. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
 5. שינויים ו/או העתקות בתשתית מערכת חשמל שידרשו עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו בתאום מוקדם עם חברת החשמל.
 6. **תחנות טרנספורמציה פנימיות** - תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או בפרוויזורים קדמיים, צדדיים ואחוריים. בשטחים ציבוריים פתוחים תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים, והכל בתאום משותף בין חברת החשמל לבין מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
- על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים : חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה, בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית וקבועה לתחנת הטרנספורמציה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה בכל שעות היממה. על מגישי בקשת היתר הבניה במקום זה לבוא בדברים ולתאם עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
- חדרי טרנספורמציה שיוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים, יצופו בבניית נדבכים מאבן מקומית טבעית או בעיבוד טובזה גס, או בציפוי אבן לקט מקומית גלילית שבורה בצורה מרובעת. עבודות השיקום הנופיים, בעזרת תכנון צמחיה מתאים, ילוו על ידי אדריכל נוף.

ו. תקשורת

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים. מיקום אנטנות סלולאריות בהתאם לתקנים ועפ"י הוראות תמ"א 36 א'.

3.5 אופן ביצועה של התכנית

- א. תכנית זו קובעת חלוקה למתחמים לאיחוד וחלוקה בהסכמה ו/או ללא הסכמת בעלים. סימוני גבולות המתחמים כמופיע בתכנית ייקבעו במדויק במסגרת של תכנית מפורטת, המתייחסות לאותם מתחמים.
- ב. תתאפשר גמישות בחלוקה של מתחם לתתי מתחמים, ובלבד שיישמר מערך הדרכים הראשי וגודל שטחי הציבור הקבועים בתכנית זו, ואיזון בחלוקת ההפקעות בין תתי המתחמים הנוצרים. כל חלוקה כאמור תשאיר מחוץ לטבלאות האיזון את אדמות הנציב העליון, ותשאיר על כנם את הייעודים הקבועים בהם על פי תכנית זו. כמו כן, יתאפשר שינוי במיקום של שטח ציבורי הקבוע בתוך המתחם, ובלבד שלא יהיה שינוי בגודלו כאמור לעיל.
- ג. התכנית מהווה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, בכלל השטחים שאינם כלולים בתחום מתחמי איחוד וחלוקה.
- ד. הוצאת היתרי בניה במתחמים לאיחוד וחלוקה, מותנית בהכנת תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ו/או ללא הסכמת בעלים.
- ה. לעת הגשת תכנית איחוד וחלוקה למתחם, ניתן יהיה לשקול פריסה שונה של ייעודי הקרקע, ובלבד שיישמר מערך הדרכים הראשי וגודל שטחי הציבור הקבועים בתכנית זו.
- ו. במסגרת התכנון המפורט, ניתן יהיה, במידת הצורך, לייעד שטח למתקנים הנדסיים כחלק ממערכת הולכת המים ו/או השפכים של הישוב.
- ז. תנאי לפיתוח מתחם או חלק ממנו – ביצוע מוסדות הציבור, השצ"פים ותשתיות הביוב, הניקוז, המים ומערכת הדרכים, בד בבד עם ביצוע הפיתוח במתחם.

3.5.1 תכנית איחוד וחלוקה

הכנת תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ו/או ללא הסכמת בעלים - תבוצע עפ"י הסעיפים להלן :

3.5.1.1 מתחם המסומן באותיות הלטיניות S או N , מחייב תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ו/או ללא הסכמת בעלים (ראו גם ס' 3.6 - ס' קטן א' להלן).

3.5.1.2 הגבולות המדויקים של המתחמים יקבעו במסגרת תכניות האיחוד והחלוקה במתחם. שינויים מזעריים, ככל שידרשו, בגבולות המתחמים יותנו בשמירה על גודל שטחי הציבור הקבועים התכנית זו ועל האיזון בחלוקת ההפקעות בתוך המתחם ובין המתחם למתחמים הגובלים בו, כל זאת באישור הועדה המחוזית.

3.5.1.3 לכל אחד מהמתחמים שנקבעו בתכנית זו תוכן תכנית בינוי בקני"מ 1:1250 , שתאושר ע"י הועדה המקומית. כל היתר בניה יותנה בתיאום תכנית בינוי זו. הנספח הנופי שבתוכנית זו ישמש הנחיה כללית לתכניות בינוי כנ"ל. תכנון מפורט של דרכים ו/או שטחי ציבור מחייב ליווי אדריכל נוף.

3.5.1.4 לעת הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בכל אחד מהמתחמים שנקבעו בתכנית זו, יתחשב השמאי, במסגרת טבלאות איזון והקצאות, גם בהפקעות קודמות שנעשו בכל אחת מהחלקות הכלולות בתכנית, לרבות ההפקעה שנעשתה בעת אישורה של דרך מס' 75 , ואשר לא נכללת במתחם לאיחוד וחלוקה.

3.5.1.5 במתחם שאינו מסומן באות לטינית S או N , תוגש תכנית בינוי בלבד לאישור הועדה המקומית.

3.5.1.6 פיתוח מתחם יכלול את הדרכים ואת שטחי הציבור הכלולים בו.

3.5.2 תכנית בינוי

3.5.2.1 תכנית בינוי תכלול קביעת אופי בינוי ואופן הצבת הבניינים במגרשים, כולל חתכים לאורך ובניצב לדרכים.

3.5.2.2 קביעת מפלסי פיתוח הדרכים הפנימיות, החניה, ומפלס 0- (ק"ק) של הבניינים, ומיקום מערכות תשתית עילית ותת - קרקעית ומתקני הנדסה ואצירת אשפה. שביל גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות. תוואי וגובהי פתרונות הניקוז.

3.5.2.3 קביעת שטחי גינון, אפיון צמחיה, מיקום קירות תומכים, מסלעות, חומות וגדרות, מתקני משחק ריהוט גן, ריהוט רחוב.

3.5.2.4 קביעת תחום השטח הנדרש להקמת קירות תמך ודירוגם בהתייחס לאופן חלוקת המגרשים במתחם.

3.6 הוראות נוספות כלליות - התקפות לכל ייעודי השטחים

א. איחוד וחלוקה

- א.1 תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה של חלקות בהתאם למצוין בתשריט וכמפורט להלן (ראו נספח ב') על פי סעיף 143 לחוק התכנון והבניה. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום (ראו ס' ג' להלן).
- א.2 בשטחים המסומנים כמתחמים (בסימן N או S) להכנת תשריט איחוד וחלוקה, תוכן תוכנית בינוי שתראה דרכי גישה וחלוקה למגרשי בניה. לא יוצאו היתרי בניה עד לאישור תוכנית איחוד וחלוקה.
- א.3 במתחמי איחוד וחלוקה אשר בהם לא ניתן להכין תוכנית איחוד והסכמה של כל הבעלים, תידרש תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

ב. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור; מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, שטחי נופש או ספורט, מרכז לוגיסטי, שטח לריכוז פסולת, כולל דרכים, שבילים, טיילת וחניות יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

ג. חלוקה ורישום

- ג.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1988 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך 8 חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ג.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג.3 השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ד. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

ד.1. למבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים - רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת בניה חדשה תבוצע לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ד.2. **איסור הריסה** - במבנים שיוגדרו כמבנים לשימור על ידי הועדה המקומית - לא תותר הריסה של מבנה לשימור או חלק ממנו, למעט המפורט להלן:

1. הועדה המקומית תהיה רשאית להורות על הריסת תוספות במבנה לשימור, בתנאי שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי.
2. במקרה של בקשה לתוספת מבנה, בו ההריסה חיונית מבחינה תפקודית וחזותית לשילובה של התוספת.

ה. מבנים להריסה

- ה.1. הועדה המקומית תפעל ותהיה אחראית להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו.
- ה.2. הוראה זו תקפה גם לגבי מבנים מכל גודל וסוג שהוא, ו/או מבנים חקלאיים כגון מחסנים ו/או סככות הנמצאים בסתירה לתחום השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור: דרכים, מוסדות ציבור וכו'.

ו. היטל השבחה

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

ז. חניה

- ז.1. יש להקצות שטחי חניה מתאימים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה - "התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983" או לפי התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה. מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים על מנת לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי.
- ז.2. לכל אורך הגבול בין חניה בתחום מגרשים פרטיים למגורים לבין הרחוב או בשצ"פ תשמר "ערוגות גנון" ברחוב של 2 מ'. לכל מגרש מגורים תותר כניסה אחת בלבד לרכב ברוחב מירבי של 5.5 מ'. לכל מגרש בו יבנו מעל 25 יח"ד מהנדס הועדה רשאי לאשר בצוע 2 כניסות לרכב כנ"ל.
- ז.3. תסופק חניה ציבורית לאורך הרחובות או במגרשים ציבוריים, העונה על התקן שנקבע על ידי הרשות המקומית ו/או הנחיות משרד התחבורה.

ח. עתיקות

ח.1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 22980/0 "יפיע (צפון)" – י"פ : 4539 עמ' 4220 מיום : 3/7/1997 . 22978/0 "יפיע (מערב)" – י"פ : 4539 עמ' 4219 מיום : 3/7/1997 . 3038/0 "יפיע" – י"פ : 1164 עמ' 1446 מיום : 8/3/1965 . הנ/נמ אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 .

ח.2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 .

ח.3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ח.4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ח.5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ח.6. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

ט. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

י. כיבוי אש

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

יא. סידורים לנכים

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

4.1.1 אופן ביצועה של התוכנית

בכוחה של הוועדה המקומית להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. כללי

1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, ביצוע הדרכים והתשתיות, חיבורי מים וביוב למגרשים.
2. תנאי לביצוע הדרכים - ביצוע הפקעות השטחים הציבוריים ורישומם על שם הרשות המקומית.
3. אישור ביצוע תשתיות, ו/או אישור תכניות לאיחוד וחלוקה בתחום השטחים אשר נמצאים בתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל ו/או עיריית מגדל העמק, יותנה בסיום הליך שינוי גבולות והעברת השטחים הנ"ל לתחום השיפוט של יפיע.

ב. תוכניות בנוי למתחמים

1. פיתוח המתחמים/מגרשים שסומנו בתוכנית יחויב בהגשת תוכנית בינוי פיתוח וחניה שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התוכנית תובא לאישור הוועדה המקומית.
2. תוכנית הבינוי תוגש בקנ"מ של 1:1250 ותכלול בין שהשאר התייחסות להעמדת הביניים, גישות לביניים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה (באזור מסחר ותעסוקה), התווית הדרכים חתכים, מפלסים, פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים ועוד.

ג. תוכנית בינוי לאזורי מגורים

תוכנית בינוי לאזורי מגורים תציג את הבינוי ותפרט מעברי שבילים ודרכי גישה בתוך המגרש, סימון חניות, מפלסים, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות, קירות תומכים ומסלעות. התוכנית תוגש בקנ"מ 1:1250.

4.1.2 אופן ביצועה של תוכנית פיתוח

- א. תוכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להתיר בנייה. התוכנית תאושר על ידי מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.
- ב. הנחיות לתוכנית פיתוח במגרשים לבינוי - העמדת המבנים בשטח ותוכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימאלית במצב הקיים על מנת לפגוע בצורה מינימאלית בערכי הטבע והנוף. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ועל מנת לבחון את "חזית הרחוב". יש להכין פרישה של חזית הרחוב.
- ג. לבקשת היתר בנייה של כל מגרש לבנייה, תצורף תוכנית פיתוח לוועדה המקומית שתהווה כתנאי למתן היתר בנייה – בקנ"מ 1:100 (או 1:250 באישור הוועדה).

4.1.3 הנחיות לתוכנית פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים)

א. תכניות מפורטות יכללו הנחיות בנושא הקצאת שצ"פים. תכנון השצ"פים ייעשה במגמה להשתלב בקיים תוך הדגשת הטבע והנוף האופייני לאזור וטיפוח ערכיו. בכל פעולות הפיתוח יש למנוע ככל הניתן את הפגיעה בערכי הטבע והנוף הקיימים.

ב. כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתוכנית פרישת השטחים הפתוחים (עפ"י הנספח הנופי) יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע). תוכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותגוש לאישור הועדה המקומית. ישמרו ככל הניתן ערכי הטבע הייחודיים שנמצאים בתחום השצ"פ : מצוקי סלע, בורות מים, עצי אלון עתיקים, טרסות עתיקות וכל אלמנט שנמצא ראוי לשימור בשטח.

ג. תכנון השצ"פים יותאם לכלל האוכלוסייה (כולל למוגבלים). במידה וקיימים שיפועים גבוהים, האזור שהנו ברמת הפיתוח היותר אינטנסיבית יותאם לכלל האוכלוסייה.

4.1.4 הנחיות להכנת תכנית מפורטת / תכנית איחוד וחלוקה - מתחם N4

א. בעת הכנת התכנית המפורטת למתחם N4 : יכללו בה הוראות מפורטות לפיתוח הנופי הנדרש ברצועת השפ"פ שלכל אורך דרך מס' 75 הגובלת במתחם, כמענה אקוסטי לפיתוח מצפון לדרך.

ב. תנאי לאישור התכנית המפורטת : תאום הפתרון האקוסטי, ככל שיידרש, לכל אורך הגבול הדרומי של המתחם, ע"י הועדה המקומית והמועצה המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

ג. תנאי למתן היתרים במגרשים הגובלים בדרך 75 בתחום התכנית : ביצוע בפועל של הפיתוח והמינון האקוסטי האמור, כפי שאושר.

ד. בעת הכנת תכנית איחוד וחלוקה במתחם N4 :

ד.1 רצועת השטח הפרטי הפתוח המותווה לאורך דרך ראשית מס' 75 תישמר, אולם לא תיגזר מהמגרשים הצמודים לדרך.

ד.2 למעט מיקום השטח הפרטי הפתוח הנ"ל, ניתן יהיה לשקול פריסה שונה של ייעודי הקרקע, ובלבד שיישמר מערך הדרכים הראשי וגודל שטחי הציבור הקבועים במתחם N4 על פי תכנית זו.

ד.3 יילקחו בחשבון המחברים הקיימים במתחם, לרבות לצורך קביעת התוואי המדויק של הדרכים הקבועות בתכנית זו.

ה. התייחסות למבנים הקיימים בהיתר ואשר סומנו להריסה בתכנית זו ושימושים המתקיימים בהם והתאמתם לשכונת המגורים המוצעת, תינתן במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה האמורה, לרבות הבחינה לגבי ההכרח בהריסתם.

ו. כל עוד לא הוחל בפיתוח השכונה על פי תכנית איחוד וחלוקה מאושרת, ניתן יהיה להמשיך בשימוש החקלאי הקיים בה, לרבות סככות חקלאיות אשר נבנו בהיתר טרם אישורה של התכנית.

4.1.5 שינויים מקומיים

שינויים מקומיים בתיחום ייעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט על פי תכניות מדידה מפורטות, לא יהוו שינוי לתוכנית זו.

4.2 שלביות הביצוע והיקפי הפיתוח :

מספר שלב	היקפי הפיתוח (תיאור מיקום)	התניה
1	פיתוח בהיקף של כ- 950 יח"ד על השלוחה המערבית.	מתן היתרי בניה רק לאחר השלמת פיתוח מערכת הדרכים והתשתיות הנדרשת.
2	פיתוח בהיקף של כ- 850 יח"ד על השלוחה הצפונית מערבית.	הפיתוח יבוצע לאחר השלמת שלב 1 . מתן היתרי בניה רק לאחר השלמת פיתוח מערכת הדרכים והתשתיות הנדרשת.
3	פיתוח בהיקף של כ- 1200 יח"ד על השלוחה הצפונית.	הפיתוח יבוצע לאחר השלמת שלב 2 . מתן היתרי בניה רק לאחר השלמת פיתוח מערכת הדרכים והתשתיות הנדרשת.
4	פיתוח בהיקף של כ- 500 יח"ד על השלוחה הדרומית.	הפיתוח יבוצע לאחר השלמת שלב 3 . מתן היתרי בניה רק לאחר השלמת פיתוח מערכת הדרכים והתשתיות הנדרשת.

הערות :

4.2.1 ניתן לשנות את סדר שלביות ביצוע העבודות ואת גבולות שלבי הפיתוח – בתיאום ובאישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

4.2.2 תואפשר חלוקת משנה של כל שלב לפי חלוקה של תתי - שלבים, תוך שמירה על זיקה וקשר תחבורתי ותפקודי עם המרקם היישובי הקיים, ותוך שמירה על איזון בהפרשות הנדרשות לצרכי ציבור – בתיאום ובאישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

4.2.3 ביצוע חלקי שלב יותנה בהתחברות לתשתיות קיימות, ובביצוע מלא של התשתיות ושטחי הציבור הנדרשים במתחם, הכל בהתאם למסמכי התכנית ולנספחים השונים.

4.3 תקפות התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך פרק זמן של 20 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

מגיש התוכנית: א/ר/3 זסטמן י"ה ואצט חדיק'י הק'זמספר
80.111

עורן מבב
ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ
ח.פ. 51-226190-0
רח' קק"ל 4 ק. טבעון
טל: 04-9835146

עורן התוכנית:

נספח ב'- פירוט מתחמים לאיחוד וחלוקה : מסמך מחייב

מתחמי איחוד וחלוקה - מצפון ומדרום לכביש מס' 75

(גיליון צפוני - מסומנים באות N , גיליון דרומי - מסומנים באות S)

כל המתחמים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יתוכננו כמתחם לאיחוד וחלוקה בהסכמת ו/או ללא הסכמת בעלים, במגמה לאפשר ככל הניתן איזון ושוויון בין המתחמים בהתייחס לשיעור ההפקעות הנדרש לצרכי ציבור - דרכים, מוסדות חינוך ומבני ציבור, שטחי ספורט, שטח ציבורי פתוח, שטח לשיקום נופי (לצידי דרכים).

הנחיה מחייבת	שעור הפקעה לצרכי ציבור (%)	מס' חלקה (או חלקי חלקה)	מס' גוש	שטח המתחם (דונם)	שם המתחם		
הליך איחוד וחלוקה מחדש יתבצע באופן שלכל אחד מבעלי החלקות תיווצר חלקה רגולרית המאפשרת בינוי, עם חזית מירבית לרחוב.	30.0	6,18,11,9,22,10,5,57,56,54,59,55	16881	60.13	N1	השטח שמצמון לכביש מס' 75	
		1	16887				
	30.0	1-5	16883	223.16	N2		
		22-40,1-8,47-49,42,60,52-56	16882				
	30.0	3,7	16883	231.11	N3		
		60,51,53	16882				
		11,31-35,14,17-27	16884				
	30.0	4-7,2,1,11,17-19,27,26,1-8	16876 16885	317.15	N4		
	35.6	17-20,15,22,13-17,3	16875 16874	177.70	S1	השטח שמדרום לכביש מס' 75	