



~~משרד הפנים מחוז הצפון~~
~~חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965~~
~~אישור תכנית מס' 20279~~
~~חוקעה המועדה לתכנון והבניה החליטה~~
~~ביום 25.10.12 לאשר את התכנית~~
 מנהל מינהל התכנון
 אלכס שפול, אד.
 יו"ר הוועדה המחוזית

פנים החוזית
 מחוז הצפון
 מס' 20279
 נצרת עילית
 ישראלי

תכנית מס' ג' / 20279
מרכז אומן וגדיש - הרחבה
הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 20279
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

2002	נובמבר	-	לעיון והערות	-	מהדורה 1
2003	ינואר	-	לעיון והערות	-	מהדורה 2
2003	אפריל	-	הצגה ליושבים	-	מהדורה 3
2003	מאי	-	לאישור הישוב	-	מהדורה 4
2004	אפריל	-	ועדה מקומית	-	מהדורה 4א
2004	יולי	-	ועדה מחוזית	-	מהדורה 5
2006	ינואר	-	עדכון לועדה מחוזית	-	מהדורה 6
2007	ינואר	-	עדכון להפקדה	-	מהדורה 7
2007	יוני	-	עדכון להפקדה	-	מהדורה 8
2008	פברואר	-	לאישור ולנת"ע וולקחש"פ	-	מהדורה 9
2011	אוגוסט	-	לאישור להפקדה	-	מהדורה 10
2012	מאי	-	לאישור להפקדה	-	מהדורה 11
2012	יולי	-	מילוי תנאים להפקדה	-	מהדורה 12
2012	אוקטובר	-	מילוי תנאים לתוקף	-	מהדורה 13
2012	נובמבר	-	מילוי תנאים לתוקף	-	מהדורה 14

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים תוף בע"מ

יעד ד.ג. משגב . טל . 04-9902215
 מיקור : 20155 . כקס . 04-9909990
 email : office@yad-architects.com

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים
 (הוראת שעה), התשע"א 2011
משרד הפנים - מחוז הצפון
 הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום:
 25.10.12
 לאשר את התוכנית / 20279
 התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר
 יו"ר הוועדה לדיור לאומי
 תאריך

מחוז הצפון

נפה : יזרעאל

מרחב תכנון מקומי : הגלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז הגלבוע

שם ישוב : **מרכז אומן וגדיש**

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/ 20279 "מרכז אומן וגדיש - הרחבה"
התכנית מהווה שינוי לתכניות "ישובי אומן - תענד" מספר ג/ 3933 ו-
ג/14970 "גוש אומן" ומתיחסת לתכניות ג/במ/179 - "מרכז אומן",
"ניר יפה - שכונת בניס" מספר ג/11285 (מאושרות), ג/גל/מק/27 ו-
ג/גל/מק/35 (מאושרות), תרש"צ 2 /1108 /1, 2 /1108 /2, 3 /1108 /2
(מאושרות), ג/14936 (מאושרת) ולתכניות "מלאה - הרחבה" מספר
ג/17788 (מופקדת), גל/מק/179 וגל/מק/181 (מופקדות).

1.2 מקום התכנית:

התכנית תחול על כל השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה
ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

נ.צ. מרכזי :		מזרח : 223500	צפון : 718500
גושים	חלקות	חלקי חלקות	
20734	2-127	-	
20735	1-2, 4-65, 67-149	-	
20764	-	5	
20779	-	5	
20780	4, 7	1-3, 5-6	
20781	3	1-2, 4-5	
20782	1-19, 21-22, 25-30, 33-48, 57-65, 67-68, 72-74, 76-77, 81, 84, 87, 89-91, 95-96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 118-119, 122, 125-126	85, 88	
20783	21-98, 100, 102, 104-110, 115-117	20	
20784	11-13, 18	3, 17	
20785	1-34, 36-39, 51-52, 55, 57, 60-61, 64-66, 69, 73-79, 81, 84-86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 128, 132-133	-	
20786	48-63, 66, 72-109, 111-115, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184	-	
20787	-	3-4	

נחלות מאושרות	מס' יח"ד קיימות (לפי תב"ע)	תוספת יח"ד בתכנית זו	תוספת יח"ד בתכניות מפורטות	סה"כ יח"ד לפי תמ"א 35	סה"כ יח"ד
--	218	290		508	218 (קיים)
60	4 + 120	120		244	450
61	11 + 122		* 122	255	450
60	72 + 120			192	450
181	667	410	122	1,199	1,568

* תכנית מופקדת ג/17788

1.3 מספר יח"ד :

אומן
גדיש
מלאה
ניר יפה
סה"כ

1.4 שטח התכנית : 2841.93 דונם (במדידה ממוחשבת)

1.5 בעלי ענין :

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. : 04-6558211, פקס : 04-6560521

יזם ומגיש התכנית :

מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. : 04-6558211, פקס : 04-6560521

מגיש התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הגלבוע"
ת.ד. 90002, ד.נ. גלבוע 18120
טל. : 04-6533227, פקס : 04-6533262

עורך התכנית :

אדר' דפנה נבו, רשיון מס' 27022
מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד, ד.נ. משגב 20155
טל. : 04-9902215, פקס : 04-9909990

1.6 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 35 :

התכנית תואמת לתמ"א. מרקם כפרי לפי תשריט מרקמים. רגישות נופית סביבתית גבוהה לפי תשריט הנחיות סביבתיות.

תמ"א 34 :

מצפון לתכנית ציר רצועה אופציונלית לתכנון מובל קולחים בין אזורי.

תמ"א 3/34 :

התכנית חודרת לתחום עורק ניקוז ראשי בתחום נחל וסביבתו.

תמ"א 5/34 :

בתחום התכנית קווי מים קיימים.

ת.מ.מ. 9 / 2 :

התכנית תואמת לת.מ.מ. 9/2.
יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע : שטח ישוב כפרי/קהילתי ושטח חקלאי/נוף כפרי פתוח.
הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות ושטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.

תכנית אב :

התכנית תואמת לתכנית אב למועצה אזורית גלבוע ולתכנית שלד לישובי תענד.

תכניות מפורטות מקומיות:
 התכנית מהווה שינוי לתכניות "ישובי אומן – תענד" מספר ג/ 3933 ו- ג/14970 "גוש אומן", ומתיחסת לתכניות ג/במ/179 – "מרכז אומן", "ניר יפה – שכונת בניס" מספר ג/11285 (מאושרות), ג/גל/מק/27 ו-ג/גל/מק/35 (מאושרות), תרש"צ 2/1108 /1, 2/1108 /2, 3/1108 /2 (מאושרות), ג/14936 (מאושרת) ולתכניות "מלאה – הרחבה" מספר ג/17788 (מופקדת), גל/מק/179 ו-ג/גל/מק/181 (מופקדות).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 20 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:5000, 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וחתכים לאורך בקני"מ 1:2500 - מסמך מנחה.
- ד. נספח מים וביוז בקני"מ 1:1250 - מסמך מנחה.
- ה. נספח ניקוז – תסקיר ניקוז, מפת מוצאי ניקוז, מפת מערכת הניקוז, מפת תחומי ההתנקזות ומערכת האפיקים - מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	תאריך	תאריך	תאריך
הכנה	נובמבר 2002	עדכון 8	יוני 2007
עדכון 1	ינואר 2003	עדכון 9	פברואר 2008
עדכון 2	אפריל 2003	עדכון 10	אוגוסט 2011
עדכון 3	מאי 2003	עדכון 11	מאי 2012
עדכון 4	אפריל 2004	עדכון 12	יולי 2012
עדכון 5	יולי 2004	עדכון 13	אוקטובר 2012
עדכון 6	ינואר 2006	עדכון 14	נובמבר 2012
עדכון 7	ינואר 2007		

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

צהוב	צהוב תחום בירוק	פסים אלכסוניים בירוק וכתום לסרוגין	פסים אלכסוניים ירוקים מצולבים	פסים אלכסוניים ירוקים צרים	צהוב	כתום	חום	חום תחום בחום	ירוק	ירוק תחום בירוק	ירוק תחום בחום	
1. מגורים א'	2. מגורים ב' ישוב כפרי (בנחלה - אזור מגורים ומבני משק חקלאי)	3. משק עזר (אזור מבני משק וחקלאות)	4. אזור חקלאי במצב מאושר	5. אזור מבני משק וחקלאות במצב מאושר	6. אזור מגורים א' במצב מאושר (בנחלה - אזור מגורים ומבני משק חקלאי)	7. אזור מגורים ב' במצב מאושר	8. אזור מגורים א' 1 במצב מאושר	9. מבנים ומוסדות צבור	10. אזור מבני ציבור במצב מאושר	11. שטח ציבורי פתוח	12. שטח פרטי פתוח	13. ספורט ונופש / אזור ספורט במצב מאושר

פסים אלכסוניים סגולים ואפורים לסרוגין	14. אזור מסחר ותעסוקה
פסים אלכסוניים חומים ואפורים לסרוגין	15. אזור למרכז אזרחי במצב מאושר
סגול-אדום	16. שטח לאחסון ואריזה חקלאיים במצב מאושר
סגול	17. מתקנים הנדסיים / מתקני ביוב
אפור תחום באדום	18. תחנת תדלוק במצב מאושר
טורקיז	19. נחל/תעלה/מאגר מים / דרכי שדה ותעלות ניקוז במצב מאושר
פסים אלכסוניים ירוקים וטורקיז לסרוגין	20. דרכים להולכי רגל במצב מאושר
פסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסרוגין	21. דרכים משולבות
חום בהיר	22. דרך קיימת / מאושרת.
אדום	23. דרך מוצעת
קוים אלכסוניים בצבע אדום	24. דרך לביטול
תחום בשחור	25. שטח ללא תכנית מאושרת
מסומן בקו כחול עבה	26. גבול התכנית
מסומן בקו כחול מקוטע ומספר בצבע שחור	27. גבול תכנית מאושרת ומספרה
קו רציף ומשולשים ומספר בצבע שחור	28. גבול גוש ומספרו
קו רציף ומספר בצבע שחור דק	29. גבול חלקה ומספרה
קו רציף ומספר בתוך מלבן בצבע כחול	30. גבול ומספר תא שטח
מסומן באות אנגלית	31. סוג שצ"פ
מצוין ברבע העליון של עיגול	32. מספר דרך
מצוין ברבע השמאלי/ימני של עיגול	33. קו בנין משמאל/מימין לגבול הגדרת הדרך
מצוין ברבע התחתון של עיגול	34. רוחב הדרך
מצוין ברבע העליון של עיגול	35. מס' תעלה/מובל ניקוז
מצוין ברבע התחתון של עיגול	36. רוחב רצועת תעלת ניקוז
קו מקווקו חום עבה וכיתו "ביוב", קוים דקים משני הצדדים	37. קו ביוב מאסף – רצועה לתכנון ומגבלות בניה לפי תמ"א 34
קו מקווקו תכלת וכיתוב "מים", קוים דקים משני הצדדים	38. קו מים ורצועת הגנה לפי תמ"א 5/ב/34
קו כחול, קוים דקים משני הצדדים	39. ציר נחל ותחומי נחל לפי תמ"א 3/ב/34

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
0	0	0.46	13.22	אזור חקלאי
1.52	43.20	39.65	1126.92	אזור מבני משק וחקלאות / משק עזר
0.58	16.60	17.38	493.95	אזור מגורים א' (בנחלה) / מגורים ב' / שטח כפרי
7.35	208.90	0	0	אזור מגורים א' בהרחבה
0	0	0.40	11.49	אזור מגורים ב'
0	0	1.31	37.34	אזור מגורים א' לפי ג/11285
0	0	4.04	114.73	אזור מגורים א' במרכז אומן
0.52	14.92	2.07	58.80	אזור מבני צבור / מבנים ומוסדות צבור
3.95	112.13	1.54	43.91	שטח צבורי פתוח
0	0	0.63	17.90	שטח פרטי פתוח
0.34	9.68	1.02	29.02	אזור ספורט / ספורט ונופש
0.19	5.33	0	0	אזור מסחר ותעסוקה
0	0	0.30	8.45	אזור למרכז אזרחי
0	0	2.11	59.85	שטח לאחסון ואריזה חקלאיים
0.08	2.28	0.20	5.72	מתקני ביוב / מתקנים הנדסיים
0	0	0.05	1.28	תחנת תדלוק
1.66	47.08	1.92	54.57	דרכי שדה ותעלות ניקוז / נחל/תעלה/מאגר מים
0	0	0.13	3.58	דרכים להולכי רגל
2.26	64.31	0.56	15.91	דרכים משולבות
0.39	11.01	6.31	179.26	דרך קיימת / מאושרת
4.16	118.10	0	0	דרך מוצעת
0	0	19.92	566.03	שטח ללא תכניות מאושרות
77.00	2188.39	0	0	יעוד עפ"י תכניות מאושרות
100	2841.93	100	2841.93	סה"כ שטח

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :

- 2.1.1 להגדיל את מספר יחידות הדיור בגוש אומן ע"י הרחבות הישובים מרכז אומן וגדיש
- 2.1.2 לעדכן ולהתוות דרכים.
- 2.1.3 להבטיח תנאים סביבתיים נאותים.
- 2.1.4 להקצות שטחים לצרכי ציבור ולתעסוקה עפ"י הגידול באוכלוסיה.

2.2 עיקרי הוראת התכנית :

- 2.2.1 קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית.
- 2.2.2 קביעת הוראות בניה: שטח מבנים, גובהם, מרווחי בניה, צפיפות, איכות הבניה, תשתיות וכיו"ב.
- 2.2.3 קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- 2.2.4 קביעת תנאים לבצוע התכנית.
- 2.2.5 מתן הנחיות לטיפוח השטחים הפתוחים.
- 2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות.
- 2.2.7 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד סה"כ	מספר יח"ד תוספת	מספר יח"ד קיים	סה"כ שטח עיקרי מ"ר	סה"כ תוספת שטח עיקרי מ"ר	סה"כ שטח עיקרי קיים מ"ר	יעוד הקרקע
אומן 508	אומן 290	אומן 218	מגורים א בנחלה 197,396		מגורים א בנחלה 197,396	מגורים
גדיש 244	גדיש 120	גדיש 124	מגורים ב 4,604		מגורים ב 4,604	
מלאה 255	מלאה * 122	מלאה 133	מגורים א1 60,832		מגורים א1 60,832	
ניר יפה 192		ניר יפה 192	מגורים א בהרחבה 83,556	מגורים א בהרחבה 83,556		
סה"כ 1,199	סה"כ 532	סה"כ 667	סה"כ 346,388	סה"כ 83,556	סה"כ 262,832	
			58,984	11,936	47,048	מבני צבור
			4,272	4,272		מסחר ותעסוקה
			15,480	3,872	11,608	ספורט

* תוספת יח"ד במלאה עפ"י תכנית מופקדת ג/17788.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

3.1.1 מגורים בישוב כפרי (אזור מגורים א' בנחלה): עפ"י תכניות ג/3933 וג/14970.

3.1.2 מגורים א' (בהרחבה):

מגרשים 101-220 - הרחבת גדיש, מגרשים 301-303, 343-347, 372-626 - הרחבת מרכז אומן.

א. מגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר המיועדים לבנית יחידת דיור אחת.

ב. תכליות ושימושים:

- 1) מגורים: תותר בניית מבנים בני 2 קומות + עלית גג. לא תותר בניית מרתפים וקומות עמודים מפולשות.
- 2) תעסוקה: ניתן לכלול ביחידת הדיור משרד לבעלי מקצוע חופשי או אחר הנמצא בדירה שבה גר האדם העוסק באותו מקצוע או אותה אומנות, בתנאי שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטריד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ובתנאי שלא ייקבע ע"י רשויות המדינה המוסמכות והועד המקומי שהם מהווים מטריד סביבתי.
כל בקשה להיתר בניה הכוללת שימוש לתעסוקה כנ"ל, תכלול הסבר מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי.
- 3) מבני עזר: יותרו כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד במגבלות קווי הבנין ובמרחק מינימלי של 5 מ' ממבנים סמוכים. שטח מקסימלי למבני עזר 20 מ"ר.
- 4) חניה: ניתן לבנות את מבנה החניה באחת משתי האפשרויות הבאות:
 - 1) כחלק ממבנה המגורים ובמגבלות קווי הבניה.
 - 2) מבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים לפחות) מבניה קלה. קו בניה קדמי 1 מ' וצידי 0 בהסכמת השכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה יופנה למגרש המבקש.

3.1.3 מבנים ומוסדות צבור:

א. הבניה תותר באזור זה עפ"י תכנית בינוי, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים:

- 1) בניני ציבור לצורכי מינהל, חינוך, תרבות, הנצחה, דת, חברה, בריאות, וכו'.
 - 2) מבני ומתקני ספורט.
 - 3) אחסנה, מבני עזר ושטחי שרות לשימושים הנ"ל.
 - 4) גינון, שבילים, מתקני משחקים ופיתוח נופי.
 - 5) דרכים, חניות, משטחי פריקה וטעינה, סככות לאופניים ולרכב פרטי.
 - 6) מקלטים ציבוריים.
 - 7) מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) - באישור מהנדס הרשות המקומית.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטריד אחת לשניה.

מסחר ותעסוקה:

3.1.4

א. הבניה תותר באזור זה עפ"י תכנית בינוי, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים:

- 1) משרדים, מסחר, מלאכה זעירה (מלאכה נקיה בלבד שאינה מהווה מטרד לסביבה), סדנאות, גלריות ושרותי הסעדה.
- 2) מבני שרותים, אחזקה, מחסנים ומבני עזר, מתקנים הנדסיים, חניה לפריקה וטעינה, דרכי גישה, דרכים להולכי רגל וגינון.
- 3) מותר לכלול בבנין אחד מספר מהתכליות המפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו עפ"י תכנית בינוי.
- 4) הנחיות סביבתיות:
 - א) לא יותר איכלוס המבנה בתעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות הסביבתית המוסמכת.
 - ב) בבקשה להיתר הבניה יש להקפיד שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
 - ג) איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשיה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
 - ד) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערכת איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית.
 - ה) פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של הרשות הסביבתית המוסמכת.
 - ו) הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן: לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה מקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. תעודת גמר תינתן לאחר גמר פיתוח המגרש.

ספורט ונופש:

3.1.2

א. פיתוח ובניה באזור זה יהיו עפ"י תכנית בינוי, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים:

- 1) בריכת שחיה, מבני מלתחות ושרותים, מזנון.
 - 2) מבנים ומתקנים לפעילות ספורט.
 - 3) מגרשי ספורט פתוחים.
 - 4) אחסון הקשור לשימושים הנ"ל.
 - 5) מקלטים ציבוריים.
 - 6) דרכי גישה, חניות, שבילים להולכי רגל.
 - 7) גינון, מתקני גן ומשחקים, פינות ישיבה וסככות צל.
 - 8) מתקנים הנדסיים עבור השימושים הנ"ל.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

3.1.5 שטח צבורי פתוח:

- א. גנים, נטיעות ופארקים.
 - ב. מתקני גן וספורט, מגרשי משחקים, פינות ישיבה ופרגולות.
 - ג. שטחים מרוצפים וככרות, דרכים להולכי רגל, מסלולים לאופניים ודרכי גישה לצורך תחזוקה, בטחון ונגישות לשטחים הקלאיים.
 - ד. מקלטים צבוריים.
 - ה. תחנות טרנספורמציה, מערכות תשתית על ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית, כלים לאצירת אשפה.
- מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

שטח צבורי פתוח אקסטנסיבי בתאי שטח 720, 787-781:

- א. שיקום ופיתוח נופי, גנים ונטיעות בתחזוקה מינימלית.
 - ב. עיבוד חקלאי, בתנאי שלא יהווה מפגע לשטחי מגורים סמוכים. לא יותר גידול בע"ח.
 - ג. דרכים להולכי רגל, מסלולים לאופניים ודרכי גישה לצורך תחזוקה, בטחון ונגישות לשטחים חקלאיים.
 - ד. תחנות טרנספורמציה, מערכות תשתית על ותת קרקעיות כלים לאצירת אשפה ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית.
- מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

3.1.3 מתקנים הנדסיים:

- א. מבנה שאיבה לשפכים.
- ב. מבנה לחשמל ופיקוד.
- ג. גדר רשת פלדה לתיחום המתקן.
- ד. דרך גישה למתקן ברוחב 5 מ'.

3.1.4 דרכים ודרכים משולבות:

- א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, מדרכות, חניה, מסלולי אופניים, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, מבנה לשומר ומחסום, רחבות למתקני אשפה ולבצע נטיעות.
- ג. הדרכים יתוכננו כך שהמעבר מעל נחל הקישון יהיה באמצעות גשרים וזאת בתיאום עם רשות הניקוז.

3.1.6 נחל/תעלה/מאגר מים:

- א. תעלות ניקוז.
- ב. סוללות עפר להגנה מפני הצפות.
- ג. דרכי גישה לתחזוקת התעלות ולגישה לשטחים החקלאיים.

3.1.5 משק עזר (אזור מבני משק וחקלאות):

עפ"י תכניות ג/3933 וג/14970.

3.1.6 יעוד עפ"י תכניות מאושרות:

עפ"י התכניות המאושרות באזור זה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למורש מינימלי	גובה בניה מקסימלי ***	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש עיקרי)	
			מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה **	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי *			
2	1	7.5 מ' לנג שטוח. 9 מ' לנג משופע	2	50%	40%	10%	40%		50%	לפי תשריט 5 או מ'	3	3	500	מגורים א' בהרחבה	
		לחניה: 3 מ'	לחניה: אחת							לחניה 1		0			
לפי תכנית 14970/ג													מגורים ב' (מגורים א' בנחלה)		
		10	2	90%	50%	10%	80%		90%	לפי תשריט 5 או מ'	5	5	1,500	מבנים ומוסדות צבור	
		12	3	100%	40%	20%	80%		100%	לפי תשריט 5 או מ'	5	5	1,500	מסחר ותעסוקה	
		15	2	50%	50%	10%	40%		50%	לפי תשריט 5 או מ'	3	5	3,000	ספורט ונופש	
		10	1	400 מ"ר	100%		400 מ"ר		400 מ"ר	0	0	0	400	מתקנים הנדסיים	
		5	1	אין בניה למעט פיתוח שטח ומתקנים הנדסיים בשטח בניה מירבי של 50 מ"ר לכל שטח השצ"פ בתכנית							לפי תשריט 5 או מ'	5	5	500	שצ"פ
לפי תכנית 14970/ג.													חלק מהנחלה	משק עזר (מבני משק וחקלאות)	

- * לסככת חניה קו בניה צדדי 0 בהסכמת השכן וניקוז לכיוון מגרש המבקש.
- ** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- *** הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.
גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון יציאה מחדר מדרגות, מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה.
מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

3.3 הוראות נוספות:

1. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני:

- א. עיצוב הגגות יתוכנן בחמרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב. התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ג. לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
- 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 ויותרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שיכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית ובהתייעצות עם הועד המקומי.
- ו. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ז. בכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפח ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.
- ח. הצבת צלחות לקליטת שידורי לוין תותר בצידו האחורי של המגרש.

2. הנחיות נופיות

א. התפיסה התכנונית:

- מערכת השצ"פים כולה תעוצב תוך התאמה למבנה השטח, דרכי ניקוז, נוף מקומי ואופייני.
- סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות. כמו כן יתנו-מענה לצורך ביצירת נפח נופי משמעותי במרחב המישורי.

ב. פרוט סוגי השצ"פים

- איזור כניסה: (מסומן בתשריט באות A).
כבישי הכניסה לגושים יעוצבו כשדירות וטיילות נופיות להולכי רגל ורוכבי אופניים. הכניסות לישוברים יודגשו ותוגדר שפה עיצובית ייחודית אחידה לכל ישוב/גוש.
- גנים ציבוריים:
 - א. פארק מרכזי גושי (מסומן בתשריט באות B).
 - ב. גן שכונתי. (מסומן בתשריט באות C).
 - ג. גני משחק לפעוטות ופינות ישיבה. (מסומן בתשריט באות D).
- מעברים:
מיועדים להולכי רגל ואופניים, לקישור בין רחובות, חלקי ישוב ואזורי ציבור, ולמעבר תשתיות.
יש לשלב רחבות פינות ישיבה ונטיעות להצללת השבילים. רוחב מעברים 5-8 מ'.

ג. הנחיות לפיתוח שצ"פים:

- העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250, 1:100) כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן ופרטים מיוחדים של הגן כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומר גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- תצורף תכנית גינון והשקייה.
- יבוצע שיקום מלא של האיזורים בהם נעשו עבודות עפר.

ד. פיתוח נופי של כבישים ודרכים:

- כביש מאסף/ראשי/כביש עורקי – דרך גישה לגושים ומחבר בין גושים יעוצב כשדרה של עצים גדולים וגבוהים עם טיילת נופית לאופניים והולכי רגל. יתוכננו מרווחי נטיעה של 15 מ' מקסימום בין עצי השדרה. ינטעו עצים משני צידי הכביש.
- רחוב מאסף – רחובות ראשיים בישובים יעוצבו עם מדרכות, מסלול מוגדר לאופניים, מפרצי חניה עם ערוגות גינון לסירוגין, נטיעת עצי רחוב גבוהים או בינוניים משני צידי הרחוב. במקומות שמתאפשר ו/או באזור מבני ציבור, שצ"פים וכו' תהיה הפסקה בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב. יתוכננו מרווחי נטיעה של 7-10 מ' בין עצי הרחוב.
- רחוב מקומי – יעוצב עם מדרכה, מפרצי חנייה וערוגות גינון לסירוגין בצד אחד. ינטעו עצי רחוב בינוניים לאורך הרחוב משני הצדדים במרווחי נטיעה של 7-10 מ'.
- רחוב משולב – מסתעף מרחוב מקומי והוא רחוב ללא מוצא. ברחוב ישולבו מקומות ישיבה מוצלים, עצים בגודל קטן ובינוני, גינון, תאורת רחוב נמוכה ואחידה, חניות, חניות אופניים ונתיב נסיעה מוגדר ומתפתל.
- לכל רחוב יתוכנן סוג עץ אחד או מספר סוגים בעלי מאפיינים דומים.
- כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה עפ"י החתכים וההנחיות. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
- כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת וללא קשר לשלבי ביצוע.
- תצורף תכנית גינון והשקייה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
- ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי או חומרי בניה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

ה. הנחיות לפיתוח מגרשים:

• תכניות פיתוח:

יוגשו תכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתייחסות לפתרון בעית השיפועים בניקוז, תמיכה ע"י קירות תומכים ו/או מסלעות.
תכנית פיתוח למגרש תכלול: (בק"מ 1:250, 1:100) כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים.

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. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

- כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. תוכן מדידה ע"י מודד מוסמך ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית.
 - ב. תשריט מפורט לפיתוח המגרש יוגש יחד עם בקשה להיתר בניה, ויכלול 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 המדידה הנ"ל.
 - 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 מהשרותים דלעיל.
 - ד. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרכים מס' 675 ו-6724, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים לתכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז).

5. תשתיות:

- א. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. ניקוז:

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
1. נספח הניקוז קובע הנחיות תכנון למניעת הצפות ולניקוז תקין, ע"י קביעת רומים דרושים לרכיבי הפיתוח השונים, והקצאת רצועות לביצוע או שיפור מובלי הניקוז הדרושים ולאחזקתם.
 2. ההנחיות לתכנון מבחינת הניקוז מפורטות בנספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. תסקיר הניקוז על מרכיביו השונים יהיה נספח מנחה להכנת תכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. עדכון ההנחיות לפי הצורך ייעשה ע"י רשות ניקוז קישון והאגף לשימור קרקע ולניקוז.

3. תעלות ראשיות בתחום התכנית

לתעלות הראשיות מוקצות בתשריטים רצועות שיאפשרו ביצוע ותחזוקה של

תעלות עפר. רצועות אלו הן תנאי הכרחי להבטחת ניקוז תקין ביישובים והרחבותיהם.

4. תמצית הנחיות התכנון

4.1. רומי תכנון

רומי התכנון לפיתוח נקבעים לפי שני הפרמטרים דלהלן, בהתאם להוראות ולנתונים בתסקיר:

- רום פני מים צפוי בהסתברות 2% בעורך הניקוז הראשי הרלבנטי.
 - מוצא הניקוז הקרוב.
- רומים מינימליים לרצפות המבניים למתחמים המתוכננים מסומנים ע"ג התשריט.

4.2. מערכות ניקוז פנימיות

עדיפות למערכות ניקוז פנימיות סגורות, משיקולי תחזוקה. מערכות תיעול סגורות יתוכננו להסתברות 10% ללא הערמות, לפי עוצמות הגשם המופיעות בתסקיר. מערכות ניקוז פנימיות פתוחות ומעבירי המים בהן יתוכננו לפי הסתברות 5%.

כל תכנית למערכת ניקוז פנימית חדשה או שיפור ושיקום של מערכת קיימת חייבת לכלול בדיקה של מוצא הניקוז של המערכת הפנימית והצעת שיפורים במידת הצורך.

5. שימור נגר

הקרקות בכל מרחב התכנון כבדות, תופחות ועם חלחול איטי, ואין אקופר מנוצל בעומק. משום כך אין מקום לפעולות השחיה בקרבת הבתים. ניתן לתכנן השחיית נגר בשצ"פים עם תכנון לייבוש מהיר, כי איגום מתמשך עלול ליצור בעיות בטיחות ותברואה.

6. תקינות מערכות הניקוז ואחזקתן

6.1. האחריות לאחזקת התעלות והנחלים האזוריים כמוגדר במפות תסקיר הניקוז היא של רשות הניקוז. האחריות לאחזקת הניקוז הפנימי ביישובים עד מוצא לתעלה אזורית היא של המוצעה האזורית או מי שהוסמך על ידה בהתקשרות חוזית.

6.2. כל תכנית בכל רמה חייבת לכלול רכיבים שיאפשרו אחזקת מערכת הניקוז, ובעיקר דרכי תחזוקה. בשטחים הבנויים עדיפות למערכות ניקוז סגורות.

6.3. תיאסר פגיעה בכל רמות הניקוז, בגלל השלכת פסולת, תפיסת דרכי התחזוקה או חלקים מהתעלות, חציה לא מבוקרת של צנרת, חסימת תעלות ע"י מעבירים פירטיים וכד'.

7. הקלות להנחיות

בסמכות רשות הניקוז לאשר הקלות ברומי הפיתוח המופיעים בתסקיר, וכן בגבולות המסומנים בתשריטים, בתוואים מדויקים של תעלות הניקוז ורוחב הרצועות שלהן המסומנות בתשריטים וכן בהנחיות אחרות, בהתאם לשיקולים מקצועיים, וכן ובעקבות שינויים הנובעים מעבודות ניקוז שיבוצעו המשפרות את המצב לעומת המצב הקיים בעת הכנת התסקיר. הקלות אלו יסוכמו עם רשות הניקוז לפני הגשת התכניות המפורטות לאישור.

ג. ביוב:

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

2. תנאי להיתר בניה יהיה השלמה בפועל של מערכת ההובלה והטיפול בשפכים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. תנאים לתחילת עבודות פיתוח השכונה עפ"י תכנית מפורטת ג/20279, לרבות פריצת דרכים, עבודות סלילה עבודות תשתית וכד':

3.1. ניתוק שטחים בתחום התכנית ממערכת השקיה בקולחים, לרבות פירוק קווי השקיה קיימים. ניתוק השטחים הנ"ל ממערכת השקיה בקולחים יבוצע לגבי כל שטח התכנית, אלא אם יאושר לביצוע ניתוק בשלבים ע"י משרד הבריאות. תכניות כאמור יועברו למשרד הבריאות.

3.2. העתקת וסימון קווי מים וקולחים של חברת "מקורות".

4. תנאים למתן היתרי בנייה :
- 4.1. תחילת עבודות להקמת מתקן טיפול אזורי – מט"ש "תענ"ך" (שלב א').
- 4.2. אישור היתר בניה להקמת תחנת שאיבה לביוב ראשית "ברכת גדיש" ותחילת עבודות להקמתה בפועל.
5. תנאי למתן אישור אכלוס לבתים בשכונת ההרחבה – השלמת הקמת המט"ש "תענ"ך", הפעלת תחנת שאיבה לביוב "ברכת גדיש" והשלמת מערכת הולכת שפכים מהשכונה ועד לתחנת שאיבה הנ"ל.
6. ניתן להניח קווי מים וביוב בתחום התכנית בהתאם לאמור בנספח ביוב או עפ"י תכנית מאושרת עפ"י כל דין.

ד. חשמל ותקשורת:

1) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א) לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---|---------------------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | - 3.0 מ'. |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריריים | - 2.0 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | - 5.0 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | - 20.0 מ'. מציר הקו |
| בקו מתח גבוה 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' |
- ב) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה. ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
- אין 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.
- ד) שינויים במערכת החשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

2) קוי חשמל:

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים או עיליים, בתאום עם מהנדס הרשות ובאישורו.

3) תחנות טרנספורמציה:

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות. התחנות הפנימיות יוקמו בבינינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטחים צבוריים פתוחים.

על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש – עבור תחנות טרנספורמציה.

בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בגשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

4 תאורת רחובות:

מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים או עיליים, בתאום עם מהנדס הרשות ובאישורו.

תקשורת:

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים או עיליים, בתאום עם מהנדס הרשות ובאישורו.

ה. אשפה:

- 1 יובטחו דרכי טפול בפסולת – אצירה, טפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- 2 יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה), כמו כן נדרשת גישה נוחה למשאית פינוי.
- 3 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.
- 4 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6 קווי מים וביוב עפ"י תכניות ארציות:

- א. **קווי מים קיימים עפ"י תמ"א 34 / ב / 5:**
בשטח התכנית קיימים קווי מים בקוטר עד 20". תנאי להיתר בניה לתשתיות ולמבנים בתחום רצועת המגן יהיה סימון מדויק של קווי המים וקביעת הנחיות למרחקי הגנה מהם בתאום עם רשות המים.
- ב. **רצועה אופציונלית לתכנון מובל קולחין בין אזורי עפ"י תמ"א 34:**
עפ"י הוראות תמ"א 34.

7 הוראות כלליות

א. חלוקה:

- 1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ב. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

רישום:

עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה) התשע"א – 2011.

- 1 בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית לדיור לאומי, יגיש מגיש התכנית לועדה תשריט לצרכי רישום.

- 2) מתכנן המחוז יאשר תשריט לצרכי רישום שהוגש לו בתוך 21 ימי עבודה ממועד הגשתו ובלבד שהתשריט תואם את התכנית לדיוור לאומי.
- 3) ראה מתכנן המחוז כי תשריט לצרכי רישום שהוגש לו אינו תואם את התכנית לדיוור לאומי, יביא את התשריט לדיון בוועדה המחוזית בתוך שבעה ימי עבודה ממועד הגשתו.
- 4) הועדה תחליט בדבר אישור התשריט או דחייתו בתוך 14 ימי עבודה מהמועד שהובא לפניו, ורשאית היא להחליט על עריכת תכנית לשינוי תכנית לדיוור לאומי; החליטה הועדה על עריכת תכנית לשינוי כאמור, יחולו על עריכת התכנית החדשה, הגשתה והליכי אישורה, הוראות סעיפים 9 עד 29 לחוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה) התשע"א 2011.
- 5) לא ינתן היתר בניה במגרש שנקבע בתכנית לדיוור לאומי ולא נרשם כחלקה, אלא אם כן מתכנן המחוז אישר תשריט לצרכי רישום לאותו מגרש, והתשריט הוגש למנהל מחלקת המדידות.

ד. תנאים לביצוע התכנית:

- 1) תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 2) תנאי למתן היתרי בניה לצרכי מגורים יהיה השלמת תשתיות לכל שלב, כולל סלילת דרך התחברות חדשה לדרך האזורית.

ה. היטל השבחה:

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

ו. חניה:

- 1) 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.
- 2) לא תותר חנית רכב כבד בתחום אזור המגורים. לצורך כך יוקצה מקום חניה מיוחד לרכב כבד מחוץ לאזור המגורים באתר מוסכם ומאושר ע"י הועדה המקומית.

ז. הוראות הג"א:

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

ח. כיבוי אש:

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

ט. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע:

- א. גדיש (120 יח"ד) – ניתן לבצע את ההרחבה במספר שלבים, החל מהחלק המערבי.
- ב. מרכז אומן - מתחם דרומי (165 יח"ד) – ניתן לפצל למספר שלבים.
- ג. מרכז אומן - מתחם צפוני (125 יח"ד) – ניתן לפצל למספר שלבים.

מימוש כל שלב יהיה מותנה בביצוע מערכות התשתית הנדרשות לאותו שלב.

4.2 תקפות התכנית:

תקפה של התכנית יקבע בהתאם להוראות חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה) התשע"א – 2011, על תיקוניו ועדכוניו ככל שיהיו.

ביצועה של תכנית לדיור לאומי יחל בתוך שנתיים וחצי מיום שאושרה; לענין סעיף זה יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית; ראש הממשלה ושר הפנים רשאים לקבוע כללים בדבר אופן חישוב שיעור עבודות התשתית כאמור.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

ישויות התכנון המיושבות
זתימתנו הינה לצד כי ונכונן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוקצה השייח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו
נאה כמדינת הסכנות כל העל זכות בשטח הנזון ואו כל רשות
יוסטיכ... יצי על חזת ועפיו כל דין.
למען הטרי יינ מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
גין השייח הכסו בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או
נודאה בדין הסכם האמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
מרתו ע"מ יו מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על
ל זכוות אודת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
זתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
ממיי - מחוז הצפון 19.11.12

יזם ומגיש התכנית



מגיש התכנית

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף

עורך התכנית