

משרד הסנים מחוז צפון  
 תכנית מס' ג/13845  
 מחוז תל אביב וירושלים  
 10-02-1965  
 נ ת ק ב ל  
 נצורת עילית

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/13845

שם תוכנית: תכנית מתאר מקומית מפורטת להרחבת מרכז חבר

מחוז: צפון  
 מרחב תכנון מקומי: הגלבוץ  
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

**הפקדה מתן תוקף**

<p> <b>משרד הסנים מחוז צפון</b>                  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                  אישור תכנית מס' ג/13845                  הועדה המחוזית לתכנון ומבנה הליטה                  ביום 14.12.60 לאשר את התוכנית                  מנהל מינהל התכנון                  ארנסט טפול ארד                  י"ר העדה המחוזית             </p>	
---	--

<p>                 הודעה על אישור תכנית מס' 13845                  פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....                  מיום .....             </p>	
---	--

--	--

Gil-1549

**דברי הסבר לתוכנית**

מרכז חבר נמצא דרומית לעיר עפולה, בגוש יישובי חבר המשתייך לחבל התענך שבמועצה אזורית גלבוע. היישוב הוקם בשנות החמישים במסגרת המפעל ההתיישבותי ליישוב עמק יזרעאל. תכנון היישוב נעשה במסגרת התפיסה הארגונית - מרחבית - הירארכית שבמסגרתה הוקמו שלושה כפרים גרעיניים בחבל התענך שכל אחד מהם מורכב משלושה יישובים. בבסיס התפיסה לכל כפר תוכנן מרכז משותף שיספק את מרבית הפונקציות הקהילתיות. מרכז חבר הנו אחד מהמרכזים שהוקמו. המטרה הייתה ליצור קהילה אחת הנהנית משירותים משותפים. במשך הזמן התפיסה הרעיונית ננטשה לטובת עצמאותם של היישובים. וכיום, במרכז חבר קיים רק בית ספר יסודי המשרת את יישובי הגוש בפרט ואת יישובי המועצה בכלל.

במרכז חבר קיימים כיום כ- 95 יח"ד בהם גרים כ- 281 תושבים. לפי תכניות מאושרות קיבולת יחידות הדיור במרכז הינה 220 יח"ד. המימוש החלקי נובע בין היתר מכך שחלק מהמגרשים המאושרים ממוקמים על קצה חלקות א' של המושבים הסמוכים. על פי תכנית זו יתווספו בשכונות ההרחבה עוד 96 יח"ד. תוספת משמעותית של תושבים אשר יהוו מנוף לפיתוח גוש חבר מבחינה חברתית, כלכלית ופיזית. תוספת זו תפתח קרוב לודאי בשלבים. ההרחבה ממוקמת על אדמות מושב דבורה. לגבי הארגון המוניציפאלי יוחלט על ידי המועצה והיישובים בהמשך.

במקביל להכנת תכנית זו גובשה תכנית שלד לחבל התענך שמטרתה העיקרית הנה חיזוק יישובי החבל מבחינה דמוגרפית ותדמיתית והעלאת כוח משיכתם לדור הבנים ולאוכלוסייה חדשה. תכנית זו נותנת מסגרת רעיונית ראשונית לפיתוח העתידי של היישובים, ומהווה גם קו מנחה להכנת תכניות מתאריות מפורטות לכל אחד מהגושים (גוש יעל, חבר ואומן). למרכז חבר קיימת תכנית מתאר מקומית מפורטת מאושרת (תכנית מס. ג/במ/178).

מועצה אזורית גלבוע ומינהל מקרקעי ישראל, בשיתוף עם גופים נוספים, התחילו במהלך תכנוני רחב היקף שמטרתו שינוי אמיתי ופיתוח טוב ונכון של חבל התענך. זאת בין היתר בהתאם לתכנית המתאר הנמצאת בשלבי אישור. התכנית ליישוב זה, הינה חלק חשוב ממערך התכניות שיציעו את היישוב, הגוש, החבל והמועצה קדימה. התכנית גובשה בשיתוף פעולה עם נציגי התושבים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<p>תכנית מתאר מקומית מפורטת להרחבת מרכז חבר</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p><b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b></p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>13845/ג</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p><b>1.2 שטח התוכנית</b></p>	
<p>149.780 דונם</p>	<p>שלב</p>	<p><b>1.3 מהדורות</b></p>	
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה בשלב 3</p>	<p>אוגוסט 2012</p>	
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p><b>1.4 סיווג התוכנית</b></p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>62</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
<p>לא</p>			

**1.5 מקום התוכנית**

הגלבוע	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
224519	קואורדינטה X	
716848	קואורדינטה Y	

מרכז חבר בגוש חבר שבגלבוע.  
גבולות התכנית בהתאם לקו הכחול  
המסומן בתשריט התכנית.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

מועצה אזורית הגלבוע  
חלק מתחום הרשות  
יזרעאל  
מרכז חבר

רשות מקומית  
התייחסות לתחום הרשות  
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית  
ל.ר.  
ל.ר.  
ל.ר.

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20767			19	1,21,35

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	התכנית תואמת לתמ"א 35. יעוד הקרקע לפי תשריט המרקמים: מרקם כפרי. לפי תשריט הנחיות סביבתיות: התכנית בשטח "רגישות נופית סביבתית גבוהה".	5474	מאושרת 27.11.07
תמ"מ 9/2	כפיפות	התכנית תואמת לתמ"מ 9/2. <u>יעודים לפי תשריט ייעודי קרקע:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח ישוב כפרי / חקלאי.</li> <li>• אזור חקלא/נוף כפרי פתוח.</li> </ul> <u>שכבות לפי תשריט הנחיות סביבתיות:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח ללא הגבלות סביבתיות.</li> <li>• שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.</li> </ul>	5696	מאושרת 30.7.07
ג/14304	פירוט	תכנית זו היא תכנית מפורטת למתחם מס' 8 שבתכנית ג/14304.		התכנית נכפיק פרטם לזיגור 2/13

משרד הפנים  
מינהל מחוז הצפון  
הלשכה המחוזית לתכנון

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	אוגוסט 2012	-	(עמודים 23-25)	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	מרץ 2012	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	מרץ 2012	על גבי התשריט	-	1:2500	מנחה	תשריט חלוקה לשלבי ביצוע
	ועדה מחוזית	אינג' שמעון פרהנג' ואינג' אלי גיאן, לנדיו תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ	דצמבר 2011	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה וכבישים
	ועדה מחוזית	אינג' אריה פולניסקי, פלגי מים	דצמבר 2011	1	-	1:1250	מנחה	נספח ביוב ואש
	ועדה מחוזית	אינג מאיר רוזנטל ואינג' רפי הלוי - מ. רוזנטל מהנדסים	דצמבר 2011	1	-	1:5000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	אינג מאיר רוזנטל ואינג' רפי הלוי - מ. רוזנטל מהנדסים	דצמבר 2011	-	65	-	מנחה	תסקיר ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין המסמכים המציינים יגברו המסמכים המציינים. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין המסמכים המציינים יגברו המסמכים המציינים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשמי מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם	מקצוע / תואר
-	orly_st@hagilboa.org.il	04-6533373	-	04-6531315	ד.ת. 90002 ג.ת. 18120 גלבוע	-	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	הועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבוע	-

1.8.2 זים בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשמי מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם	מקצוע / תואר
pninak@mimi.gov.il	04-6558266	-	04-6558211	קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	-	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	מינהל מקרקעי ישראל	-
orly_st@hagilboa.org.il	04-6533373	-	04-6531315	ת.ד. 90002 ג.ת. 18120 גלבוע	-	מועצה אזורית הגלבוע	-	-	מועצה אזורית הגלבוע	-
-	04-6499012	054-9797041	-	ד.ג. הגלבוע 19208	-	מושב אדירים	-	-	מושב אדירים	-
-	04-6499012	052-8893555	04-6499130	ד.ג. הגלבוע 19207	-	מושב ברק	-	-	מושב ברק	-
-	04-6499467	050-9009901	04-6499422	ד.ג. הגלבוע 19206	-	מושב דבורה	-	-	מושב דבורה	-
-	-	-	04-6499422	ד.ג. הגלבוע 19165	-	מרכז חבר	-	-	מרכז חבר	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשמי מקומית	מספר זהות	שם	מקצוע / תואר	בעלים וזים
pninak@mimi.gov.il	04-6558266	-	04-6558211	קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	-	מנהל מקרקעי ישראל	-	מינהל מקרקעי ישראל	-	-
orly_st@hagilboa.org.il	04-6533373	-	04-6531315	ת.ד. 90002 ג.ת. 18120 גלבוע	-	מועצה אזורית הגלבוע	-	מועצה אזורית הגלבוע	-	-
-	04-6499012	054-9797041	-	ד.ג. הגלבוע 19208	-	מושב אדירים	-	מושב אדירים	-	חוכר
-	04-6499012	052-8893555	04-6499610	ד.ג. הגלבוע 19207	-	מושב ברק	-	מושב ברק	-	חוכר
-	04-6499467	050-9009901	04-6499422	ד.ג. הגלבוע 19206	-	מושב דבורה	-	מושב דבורה	-	חוכר
-	-	-	04-6499422	ד.ג. הגלבוע 19165	-	מרכז חבר	-	מרכז חבר	-	חוכר

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Amos-br@inter.net.il	09-7446017	054-4648956	09-7446015	אשכול 36 הוד השרון	512741562	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	00084955	022076236	עמוס ברנדייס	אדריכל ומתכנן ערים ואזורים	עורך ראשי
landuse@bezeq int.net	03-5617659	050-5209283	03-5615155	ת.ד. 51759, הרכב 1 תל אביב 67771	513636076	לנדאז תכנון תנועה וכבישים (2005)	35830	012106738	שמעון פריהג' ואלי גיאן	אינז' ואלי גיאן	יועץ תנועה
dansharon@net vision.net.il	04-8336420	050-5337297	04-8334474	התשבי 9, חיפה 34569	514363720	דן שרון - א.ב. מתכננים בע"מ	10431	010201259	דן שרון	אינז'	יועץ תשכל
p.maim@palgey- maim.co.il	04-9893502	052-3230402	04-9893231	יוקנעם המושבה 20600	510681984	פלגי מים בע"מ	81398	058742214	אריה פולנסקי	אינז'	יועץ מים וביוב
meir@rme.co.il	04-9580225	054-7759909	04-9580621	גילון, ד.ג. משגב 20103	514330752	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	27203	051437796	מאיר רוזנטל	אינז'	יועץ ניקוז
Karen@yaad- arc.co.il	04-9909990		04-9902215	יעד, ד.ג. משגב 20155	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	119713	013660691	קורן אורקין	אדרי נוף	יועצת נוף
dromit@yaad- arc.co.il	04-9909990		04-9902215	יעד, ד.ג. משגב 20155	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ		057127292	דרומית שקד	גב'	יועצת סביבה
sarigmap@netv ision.net.il	03-5599407		03-5599405	המצודה 5, אזור	511580912	שריג - מיפוי ממוחשב בע"מ	362	000770636	שמואל גרוסמן	מודד	מודד
Yb.vahav@net vision.net.il	03-6722130	050-7444927	03-6700611	גבולות 1 גבעתיים		יהב שירותי מחשוב		057887952	יהב - יעל גרינברגר	שרטוט	מחשוב



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מפגע סביבתי/מטרד	מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי הטבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
משרד ביתי	מבנה או חלק ממבנה המיועד לשימושים בעלי אופי משרדי, כגון קליניקה רפואית, משרד מהנדסים, בית תוכנה, סטודיו לאומנות ושימושים נוספים של בעלי מקצועות חופשיים (עו"ד, אדריכל, רופא, רו"ח, יועץ, מתכנן, מהנדס, שירותי משרד וכדומה) ובתנאי שאינם מהווים מפגע או מטרד סביבתי. משרד ביתי ימשך אך ורק את בעל מגרש המגורים או האנשים הגרים בו באותה עת.
שטח חקלאי	שטח המיועד לעיבוד חקלאי של האדמה - לגידולי צמחים וגידול בעלי חיים. התכליות והשימושים המותרים בו בהתאם לרשימה ולהוראות לגבי אזור זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- א. ביצוע הרחבת היישוב ב- 96 יח"ד תוך שמירה על הצביון הכפרי של הגוש.
- ב. פיתוח שכונת הרחבה אשר תשתלב באופן מלא במערך הארגוני, החברתי והפיזי של גוש חברב.
- ג. קליטת אוכלוסייה חדשה ושילובה עם האוכלוסייה הקיימת בגוש חברב.
- ד. הקצאת קרקע לצורכי ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת תכליות ושימושים מותרים לייעודי הקרקע בתכנית.
- ב. קביעת הוראות ברמה מתארית ומפורטת לגבי צפיפות בנייה, הוראות איכות הסביבה ותשתיות והוראות נוספות.
- ג. קביעת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.
- ד. קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני ונופי.
- ה. קביעת הוראות ליישום התכנית.
- ו. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 149.780 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		22,050	+ 22,050	-	מ"ר	מגורים א'
		96	+ 96	-	מס' יח"ד	
		-	-	-	מ"ר	דיוור מיוחד
		-	-	-	מס' יח"ד	
		-	-	-	מ"ר	מסחר
		-	-	-	מ"ר	תעסוקה
		3226	+ 3226	-	מ"ר	מבני ציבור
		-	-	-	חדרים	תיירות /
		-	-	-	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3.3 טבלת תאי שטח**

שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שטח (מ"ר)	מס' תא שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		שטח ציבורי פתוח		מגורים א'	
8064	301	8138	200	500	1-33
דרך מוצעת		2374	201	501	34
3909	501	204	202	500	35-39
2167	502	911	203	499	40
981	503	150	204	500	41-45
4591	504	155	205	499	46
7838	505	154	206	500	47-74
2670	506	245	207	499	75
דרך משולבת		153	208	500	76-78
1141	507	170	209	750	79-86
1121	508	340	210	749	87
תעלה		165	211	750	88-96
6668	701	136	212		
4568	702	702	213		
		קרקע חקלאית			
		32907	214		
		5904	215		
		757	216		

## 4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים.	
ב.	מבנה חניה או סככת חניה.	
ג.	ברכת שחיה פרטית.	
ד.	משרד ביתי בגודל שלא יעלה על 40 מ"ר.	
4.1.2	הוראות	
א.	מספר יחידות דיור	תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש. לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט מבנה חניה או סככת חניה.
ב.	זכויות הבניה	בהתאם למפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.
ג.	קומת עמודים	לא תותר.
ד.	מחסנים	יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה) וכחלק מהתכנון הארכיטקטוני הכולל.
ה.	משרד ביתי	יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה, וכחלק מזכויות הבניה המאושרות במגרש. תותר כניסה נפרדת. כמו כן, ינתן היתר בניה למשרד רק בתנאי שהיקף ואופי הפעילות בו אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב.
ו.	ברכת שחיה	יותרו רק במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר.

4.2	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א.	בנייני ציבור לצורכי חינוך, דת, תרבות, חברה, בריאות, מינהל, ספורט ועוד.	
ב.	גן ציבורי, שבילים, מתקני משחקים ופיתוח נופי.	
ג.	מערכות תשתית תת-קרקעיות.	
ד.	מבנה לתחנת טרנספורמציה.	
ה.	מקלט ציבורי.	
ו.	חניה ציבורית	
4.2.2	הוראות	
א.	תכנית בינוי	בתכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית יקבע מיקום מוסדות הציבור ואופי פיתוחם.
ב.	היבטים סביבתיים	נדרשת הקפדה על ההיבטים הסביבתיים והחזותיים של המבנים והשטחים סביבם, לשם השתלבות במרקם הקיים ובסביבה.
ג.	חניה, שטחי פריקה וטעינה ומתקני אשפה	חניה ושטחי פריקה וטעינה, מתקני אשפה וכד' אם יותרו, יוצנעו וימוקמו בשטח נסתר לעין ככל האפשר.
ד.	זכויות בניה	זכויות הבניה בהתאם למפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.

ה.	התאמת השטח לאוכלוסייה	כל שטח ציבורי יתוכנן כך שיותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
ו.	שבילים	בשטחים הפתוחים ישולבו שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
ז.	עצי צל	בפיתוח הנופי יושם דגש על צל רב.
ח.	תכנית פיתוח	תכנית פיתוח תכלול (בקני"מ 1:250, 1:100): 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, דיהוט גן ופרטים מיוחדים של הגן כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומר גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. לתכנית הפיתוח תצורף תכנית גינון והשקיה.
ט.	שיקום	יבוצע שיקום מלא של האזורים בהם נעשו עבודות עפר.

4.3	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	
4.3.1	<b>שימושים</b>	
א.	גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, בריכות מים וכד'.	מקלט ציבורי.
ב.	מבנה לתחנת טרנספורמציה.	מערכות תשתית תת קרקעיות.
ג.	מבנה לתחנת טרנספורמציה.	דרכי שירות ותעלות ניקוז.
ד.	מערכות תשתית תת קרקעיות.	
ה.	דרכי שירות ותעלות ניקוז.	
4.3.2	<b>הוראות</b>	
א.	רוחב שבילים	רוחב שבילים להולכי רגל (השטחים הציבוריים הפתוחים בין מגרשי המגורים, כמסומן בתשריט) הנו לכל הפחות 6 מ'.
ב.	מתקנים	מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.
ג.	תכנית פיתוח	תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול (בקני"מ 1:250, 1:100): 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, דיהוט גן ופרטים מיוחדים של הגן כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומר גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. לתכנית הפיתוח תצורף תכנית גינון והשקיה.
ד.	שיקום	יבוצע שיקום מלא של האזורים בהם נעשו עבודות עפר.
ה.	התאמת השטח לאוכלוסייה	כל שטח ציבורי יתוכנן כך שיותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
ו.	בניה	תיאסר כל בניה למעט מתקני גן, תחנות טרנספורמציה, מקלט ציבורי וקווי תשתית.
ז.	שבילים	בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
ח.	עצי צל	בפיתוח הנופי יושם דגש על צל רב.

ט.	הנחיות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בתאי שטח המסומנים עם הנחיות מיוחדות (200,201) יותר מעבר רכב חקלאי לצורך נגישות לשטחים החקלאיים.</li> <li>• בתאי שטח אלו יותר גס תעלות ניקוז ודרכי עפר לצורך שירות, תחזוקה ונגישות לשטחים חקלאיים או ביטחון.</li> <li>• בשטח זה לא תותר הקמת מקלט, גן ציבורי, פרגולות ופינות ישיבה.</li> <li>• אופי הגינון בשטחים אלו - בעיקר נטיעות וצמחים הדורשים מעט תחזוקה והשקיה.</li> </ul>
----	----------------	---

4.4	<b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>	
4.4.1	שימושים	
א.	דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק.	
4.4.2	הוראות	
א.	מאפייני כבישים	מאפייני הכבישים, חתכי הרחובות והסטנדרטים יהיו כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו וברוזטות בתשריט התכנית.
ב.	תכנית פיתוח של הכביש	תכנית פיתוח של הכביש תכלול סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימן הכניסות והחניות של מגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
ג.	תעלות ומובלי ניקוז	יותר מעבר תת קרקעי של תעלות או מובלי ניקוז.
ד.	גינון והשקיה	תצורך תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורך במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
ה.	עודפי עפר ופסולת בנין	ייאסר לשפוך עודפי עפר ופסולת בנין ואו לאחסן מילוי או חומרי בניה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש על ידי הרשות המקומית.
ו.	רוחב מדרכות שבילי אופניים	רוחב המדרכות בהתאם לתקן.
ז.	שילוב שבילי אופניים	יותר שילוב שבילי אופניים במדרכות.
ח.	בניה	תיאסר כל בניה למעט מתקנים לצורכי הדרך וקווי תשתית.
ט.	תוואי קיים	חלק מהדרכים מבוססות על תוואים קיימים.
י.	מבנה לשומר	בכניסה למושב תותר הקמת מבנה לשומר ומחסום.
יא.	בניינים קיימים	בניינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.

4.5	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>	
4.5.1	שימושים	
א.	דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק.	
4.5.2	הוראות	
א.	מאפייני כבישים	מאפייני הכבישים, חתכי הרחובות והסטנדרטים יהיו כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו וברוזטות בתשריט התכנית.
ב.	תכנית פיתוח של הכביש	תכנית פיתוח של הכביש תכלול סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימן הכניסות והחניות של מגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.

		בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
ג.	גינון והשקיה	תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
ד.	עודפי עפר ופסולת בנין	ייאסר לשפוך עודפי עפר ופסולת בנין ו/או לאחסן מילוי או חומרי בניה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש על ידי הרשות המקומית.
ה.	רוחב מדרכות	רוחב המדרכות בהתאם לתקן.
ו.	בניה	תיאסר כל בניה למעט מתקנים לצורכי הדרך וקווי תשתית.
ז.	תעלות ומובלי ניקוז	יותר מעבר תת קרקעי של תעלות או מובלי ניקוז.
ח.	בניינים קיימים	בניינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>	
4.6.1	שימושים	
א.	עיבוד חקלאי.	
ב.	דרכי עפר לצורך תחזוקה, עיבוד חקלאי או בטחון.	
ג.	מתקנים הנדסיים.	
ד.	תעלות ניקוז.	
ה.	כל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי.	
4.6.2	הוראות	
א.	פעילות חקלאית	הפעילות החקלאית תמשך בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).
ב.	מבנים חקלאיים	לא תותר בניית מבנים חקלאיים בשטח זה.

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: תעלה</b>	
4.7.1	שימושים	
א.	רצועות ניקוז כהגדרתן בחוק.	
ב.	דרכי שירות ומתקני ניקוז.	
4.7.2	הוראות	
א.	תכנון מפורט	תוואי התעלות, רוחבן ואופיין (תעלה פתוחה / מובל סגור) יקבעו בתכנון המפורט.
ב.	הנחיות ניקוז	הנחיות ניקוז נוספות ביחס לרצועת הניקוז בפרק "הנחיות ניקוז" בהוראות תכנית זו.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

אחורי	קווי בנין (מטר)		גובה בנייה מקסימלי		מס' יחיד	מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות/ מס' יחיד מירבי במגרש	תכנית	סה"כ מ"ר לשימוש	שטחי שירות מ"ר	שטחים עיקריים	מתחת לכניסה לקובעת	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי (מ"ר/אחוזים)		גודל מגרש מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- ימני שמאלי	צדדי- ימני	מסמך קומות	במטרים									מעל מפלס לכניסה הקובעת	לכניסה לקובעת			
4	3	3	4	לא יותר מ-9 מ' לגג רעפים, או 7.5 מ' לגג שטוח	2	1	40%	275 מ"ר	50 מ"ר	225 מ"ר	0	0	275 מ"ר	500-כ	1-78	מגורים א'	
4	3	3	4	לא יותר מ-9 מ' לגג רעפים, או 7.5 מ' לגג שטוח	1.33	1	40%	325 מ"ר	75 מ"ר	250 מ"ר	0	0	325 מ"ר	750-כ	79-96	שטחים כתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4	3	3	4	לא יותר מ-7.5 מ' לגג שטוח	-	-	40%	60% עד 20% עד 40%	מגרש המגרש	מגרש המגרש	0	0	עד 60% משטח המגרש	8064	301	שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	לא יותר מ-6 מ' מ"ר	-	-	-	50 מ"ר	-	50 מ"ר	-	-	50 מ"ר למבנה לתחנת טרנספורמציה	136	200-213	שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	לא יותר מ-6 מ' מ"ר	-	-	-	200 מ"ר	-	200 מ"ר	-	-	עד 200 מ"ר למבנים לתשתיות הנדסיות	757	214-216	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	0	לא יותר מ-4 מ' מ"ר	-	-	-	12 מ"ר	-	12 מ"ר	-	-	12 מ"ר למבנה לשומר בכניסה לישוב	981	501-506	שטח ציבורי פתוח	
אין כל בניה.																	
סך משולבת 507,508																	

### הערות

1. גובה בניה מקסימלי הינו מדוד מפני הקרקע הכלליים במצבם הסופי, כפי שיקבע על ידי מהנדס היעדה.
2. בהסכמת השכן תותר בנייה בקו צדדי אפס.
3. קו בניין קדמי למבנה חניה יהיה אפס או 1 מ'. חניה בקו צדדי אפס, בהסכמת השכן וניקוז לתוך מגרש המבקש.
4. שטח משרד ביתי לא יהיה יותר מ-40 מ"ר (עיקרי ושירות). שטחו יכלול כסיה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
5. שטח עליות הגג יחשב כשטח עיקרי או שירות (בהתאם להדרתו בחוק) ויכלול כסיה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
6. בגג שטוח תותר עלייה לגג במידות מ"ר המדדוגות ראו פרט מעלית, בגובה מבנה מכסימלי של 9 מ'.
7. במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר בריכת שחיה במרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים.

**6. הוראות נוספות****6.1 הנחיות עיצוב ארכיטקטוני**

1. כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה).
2. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
3. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
4. לא תותר התקנת אנטנות.
5. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
6. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
7. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
8. לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים.

**6.2 הנחיות איכות הסביבה, תשתיות ותנאים להיתר בניה**

1. **מים** - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז** - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח הבקשה לתכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב**
  - א. תנאים לתחילת עבודות פיתוח על פי תכנית זו, לרבות פריצת דרכים, עבודות סלילה, עבודות תשתית וכד':
    - 1) ניתוק שטחים בתחום התכנית ממערכת ההשקיה בקולחים, לרבות פירוק קווי השקיה קיימים. ניתוק השטחים הנ"ל ממערכת ההשקיה בקולחים יבוצע לגבי כל שטח התכנית, אלא אם יאושר לביצוע ניתוק בשלבים על-ידי משרד הבריאות. תכניות כאמור יועברו למשרד הבריאות.
    - 2) העתקת קווי מים וקולחים של חברת "מקורות" שמסומנים בנספח ביוב לתכנית.
  - ב. תנאים למתן היתרי בניה על פי תכנית זו יהיו:
    - 1) תחילת עבודות להקמת מתקן טיפול אזורי - מט"ש תענ"ך (שלב א').
    - 2) אישור היתר בניה להקמת תחנת שאיבה לביוב ראשית של "גוש חבר" ותחילת עבודות להקמתה בפועל.
  - ג. תנאי למתן אישור אכלוס לבתים בשכונת ההרחבה יהיה הפעלת מט"ש תענ"ך, הפעלת תחנת שאיבה לביוב של "גוש חבר" והשלמת מערכת הולכת שפכים מהשכונה ועד לתחנת השאיבה הנ"ל.
  - ד. ניתן יהיה להוסיף קווי מים וביוב בתחום התכנית בהתאם לאמור בנספח הביוב או על פי

תכנית מאושרת על פי כל דין.

4. חשמל ותקשורת - תשתיות החשמל והתקשורת יוכנו עפ"י הנחיות חברת החשמל, חברת הכבלים

וחברת הטלפון. להלן הנחיות נוספות:

הוראות ביחס להעתקת קו חשמל קיים:

- קו חשמל יועתק מן התוואי הקיים, למיקום המוצע המסומן בתשריט (כ-100 מ' ממערב לקו הקיים) כתנאי להוצאת היתרי בניה למגורים הסמוכים לתוואי. העתקה לתוואי זה תבוצע על ידי חברת חשמל.
- מתח הקו המוצע יהיה 24 kV.
- מגבלות בניה ופיתוח הנובעות מקו זה יהיו בהתאם להוראות חברת החשמל.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

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

• אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלי מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך.

• אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים; אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

• המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### קוי חשמל

כל קוי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו לא חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת, על הקו שיועתק מערבה ועל קוים המסומנים בתשריט.

#### תחנות טרנספורמציה

- בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות.
- התחנות הפנימיות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים 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 הטראנספורמציה.

- על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טראנספורמציה.

#### תאורת רחוב

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

#### תקשורת

כל קוי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

5. אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. פסולת - הפסולת (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה) תפונה לאתרים מוסדרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה. הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה בפתרון מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

7. פחי אשפה - פתרון פינוי הפסולת והעמדת הפחים יקבע על-ידי המועצה האזורית. הפתרון יהיה אחיד לכל מגרשי המגורים. אם יקבע שהפחים ימוקמו במגרשי המגורים, הם יוצנעו בחזיתות וימוקמו באופן שלא תיגרם הפרעה לתנועה ברכב וברגל. ככל האפשר יעמדו הפחים בניצב לחזית הרחוב ובאופן מוצנע.

8. מרכזי מיחזור - יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברגל וברכב (כולל מקום חניה) ולגישה של משאית פינוי.

9. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

10. חומרים רעילים ומסוכנים - הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים, לרבות בחומרי הדברה והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ואנן הוראה של רשות מוסמכת.

11. רעש - בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש סביבתי בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלבנטיות), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

### 6.3 הנחיות ניקוז (בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו)

1. מטרת נספח הניקוז היא לקבוע 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 בתסקיר 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 וניקוז.

3. תעלות ראשיות בתחום התכנית - לתעלות הראשיות מוקצים בתשריטים שטחים ביעוד "תעלה" 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% בעורק הניקוז הראשי הרלבנטי.

- מוצא הניקוז הקרוב.

בטבלה המצורפת בתסקיר הניקוז הניקוז (מכתב רשות הניקוז מתאריך 20.7.2006 סימוכין zv-taanach-2096, צב) מפורטים רומים מינימליים לרצפות המבנים למתחמים המתוכננים. כמו כן רשומים רומים בתשריט של נספח הניקוז.

##### 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 עילי

הקרקעות בכל מרחב התכנון כבדות, תופחות ועם חלחול איטי, ואין אקויפר מנוצל בעומק. משום כך אין מקום לפעולות שהיה בקרבת הבתים. ניתן לתכנן שהיית 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.

6.2 האחריות לאחזקת הניקוז הפנימי ביישובים עד מוצא לתעלה אזורית היא של המועצה האזורית או מי שהוסמך על ידה בהתקשרות חוזית.

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

6.4 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, בטבלה ובתשריט, בגבולות המסומנים בתשריטים, בתוואים מדויקים של תעלות הניקוז וברוחב הרצועות שלהן המסומנות בתשריטים וכן בהנחיות אחרות, בהתאם לשיקולים מקצועיים, וכן בעקבות שינויים הנובעים מעבודות ניקוז שיבוצעו המשפרות את המצב לעומת המצב הקיים בעת הכנת התסקיר. הקלות אלו יסוכמו עם רשות הניקוז לפני הגשת תכניות לאישור, הוצאת היתרי בניה או תכנון מפורט לביצוע בשטחים הרלוונטיים לכך.

## 6.4 הנחיות כלליות ותנאים ליישום

1. הפקעות - כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נוהל מנהל מקרקעי ישראל.
2. רישום - תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
3. תיאום עם דבורה - כל תכנית או פעולה הקשורה בקידום התכנון, הביצוע והשיווק של השכונת <sup>רישום</sup> <sup>דג"ר</sup> <sup>קט"ר</sup> <sup>לצבוע</sup> ו/או מרכיבים מתוכה יהיה בתיאום עם מושב דבורה - לרבות תכניות לצרכי רישום, בינוי, תכניות לתשתיות, החלטות לגבי שיווק מוניציפאלי וכד'.  
מ.א. הגלבוץ 16.1.13
4. מבנים קיימים - מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
  - א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
  - ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
5. תנאים לביצוע התכנית - תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. עתיקות - בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.
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. כיבוי אש - קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
10. סידורים לנכים - קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
11. היטל השבחה - היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 6.5 תנאים להיתר בנייה

בנוסף לתנאים שפורטו לעיל יחולו התנאים הבאים:

1. לא יינתן היתר להקמת בניין ולא תשמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. תנאי לפיתוח ולהוצאת היתרי בניה תהיה הכנת תכנית בינוי לביצוע בקנה מידה 1:500 לכל שטח תכנית זו (לא כולל השטח החקלאי). תכנית בינוי לביצוע תכלול פירוט של גבהים, פרטי פיתוח, תוואים מדויקים של כבישים ותשתיות, פירוט השטחים הציבוריים וכדומה. התוכנית תוכן על-פי הנחית הועדה המקומית ותאושר על-ידיה.
3. לבקשה להיתר בניה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח לוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תהיה בקניימ 1:250 או 1:100. היא תכלול את כל פרטי הבניה ופיתוח השטח במגרש, כולל גבהים, גינות, מערכות סביבתיות, תשתיות וכד'.
4. הועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר הבניה, שאופי הבינוי המוצע תואם את האופי הכפרי של הישוב ושהפיתוח והבניה המוצעים הינם מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי היישוב והסביבה הקרובה לנשוא ההיתר, לרבות הבנינים הסמוכים בחזית הרחוב.

## 6.6 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחמרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוי עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת בהתאם להנחיות עדכניות של מנהל התכנון במנהל התכנון בנושא זה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	ביצוע 20 יח"ד	תאי שטח: 1,34,79-96
ב	ביצוע 76 יח"ד	תאי שטח: 2-33,35-78

לאחר ביצוע הדרכים הגובלות במגרשים המסומנים כשלב א' ב"תכנית שלבי ביצוע"  
לאחר ביצוע הדרכים הגובלות במגרשים המסומנים כשלב ב' ב"תכנית שלבי ביצוע"

1. שלבי הביצוע יהיו בהתאם למסומן ב"תכנית שלבי ביצוע" המצויה על גבי תשריט התכנית. בסמכות ועדה מקומית ניתן יהיה לשנות את שלבי הביצוע להגדיל או להקטין את גודל כל שלב וזאת בהתאם לשיקולים הנדסיים, שיקולי עלויות של פיתוח תשתיות ושיקולי ישימות הביצוע.
2. בעת יישום שלבי התכנית יידרש לפתח ולהקים מוסדות ציבור כנדרש על פי פרוגרמה תכנונית בהתאם לשלבי הביצוע.
3. ביצוע התכנית ייעשה בד ובבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת.

**7.2 מימוש התוכנית**

משך ביצוע משוער של התכנית הוא 5-10 שנים מיום אישורה.  
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.



