

13844 מס' ג/ת
מחוז הצפון ועדה המחוזית

28-11-2012

נ ות ק ג כ
נצח שופית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/13844

שם תוכנית: תכנית מתאר מקומית מפורטת להרחבת מושב אדירים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="240 984 745 1197" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>13844</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה תעליטה ביום <u>13.6.11</u> לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון ארנס צפול, אד"ר יו"ר הוועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="271 1521 694 1680" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>13844</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

Gil-1546

דברי הסבר לתוכנית

מושב אדירים נמצא דרומית לעיר עפולה, בגוש יישובי חבר המשתייך לחבל התענך שבמועצה אזורית הגלבוע. המושב הוקם בשנות החמישים במסגרת המפעל ההתיישבותי ליישוב עמק יזרעאל. תכנון המושב נעשה במסגרת התפיסה הארגונית - מרחבית - הירארכית שבמסגרתה הוקמו שלושה כפרים גרעיניים בחבל התענך שכל אחד מהם מורכב משלושה מושבים. בבסיס התפיסה לכל כפר תוכנן מרכז משותף שיספק את מרבית הפונקציות הקהילתיות. המטרה הייתה ליצור קהילה אחת הנהנית משירותים משותפים. במשך הזמן התפיסה הרעיונית ננטשה לטובת עצמאותם של המושבים.

בעקבות המשבר בחקלאות, בשנות ה-80, המושב נקלע לקשיים כלכליים, חברתיים ופיסיים. כיום המושב מתאפיין בעזיבה של צעירים, כשאחת הסיבות המרכזיות לכך היא מחסור בפתרונות דיור. במושב קיימות כיום כ-70 יח"ד בהם גרים כ-301 תושבים. סה"כ במושב 60 נחלות. בשכונת הרחבה יתווספו ליישוב עוד 120 יח"ד, תוספת משמעותית של תושבים אשר תהווה מנוף לפיתוח המושב מבחינה חברתית, כלכלית ופיזית. תוספת זו תפותח קרוב לודאי בשלבים.

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). תכנית זו חשובה בעיקר בגוש חבר בו למושבים אין תכנית סטאטוטורית תקפה. באמצעות תכנית המתאר, הנמצאת בשלבי אישור, ניתן יהיה להסדיר את השימושים הקיימים והעתידים ולגבש אופי ייחודי לכל מושב ומושב.

מועצה אזורית הגלבוע ומינהל מקרקעי ישראל, בשיתוף עם גופים נוספים, התחילו במהלך תכנוני רחב היקף שמטרתו שינוי אמיתי ופיתוח טוב ונכון של חבל התענך. התכנית למושב זה, הינה חלק חשוב ממערך התכניות שיציעו את המושב, הגוש, החבל והמועצה קדימה. התכנית גובשה בשיתוף פעולה עם נציגי התושבים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתתכנית מתאר מקומית מפורטת להרחבת מושב
אדירים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

13844/ג

מספר התוכנית

150.572 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

אוגוסט 2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

סעיף 62.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
		קואורדינטה X	225994
		קואורדינטה Y	716641

מושב אדירים בגוש חבר שבגלבוע.
גבולות התכנית בהתאם לקו הכחול המסומן
בתשריט התכנית.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית מועצה אזורית הגלבוע
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל
יישוב אדירים
שכונה ל.ר.
רחוב ל.ר.
מספר בית ל.ר.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20768			-	46,47,76,132
20769			6,7	2,5,8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

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"> • שטח ישוב כפרי / חקלאי. • אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח. <u>שכבות לפי תשריט הנחיות סביבתיות:</u> <ul style="list-style-type: none"> • שטח ללא הגבלות סביבתיות. • שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר. 	5696	מאושרת 30.7.07
ג/14304	פירוט	תכנית זו היא תכנית מפורטת למתחם 6 שבתכנית ג/14304.		התכלית כפי שנקבעה פרסום 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	-	22 (עמודים 3-24)	-	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 בע"מ	דצמבר 2011	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה וכבישים
	ועדה מחוזית	אינג' אריה פולנסקי - פלגי מים בע"מ	דצמבר 2011	1	-	1:1250	מנחה	נספח ביוב וא"מ
	ועדה מחוזית	אינג' מאיר רוזנטל - מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	דצמבר 2011	1	-	1:5000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	אינג' מאיר רוזנטל - מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	דצמבר 2011	-	65	-	מנחה	תסקיר ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	orly_st@hagilboa.org.il	04-6533373	-	04-6531315	ת.ד. 90002 גלבוע 18120	-	מועצה אזורית הגלבוע	-	-	הועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבוע	-

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר			
pninak@mimi.gov.il	04-6558266	04-6558211	קריית הממשלה, ת.ד. 580 קרית עלית 17105	-	-	מינהל מקרקעי ישראל	-			
orly_st@hagilboa.org.il	04-6533373	04-6531315	ת.ד. 90002 גלבוע 18120	-	-	מועצה אזורית הגלבוע	-			
-	04-6499012	054-9797041	ד.ג. הגלבוע 19208	-	-	מושב אדירים	-			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם	מקצוע / תואר	נעלים ויזם			
pninak@mimi.gov.il	04-6558266	04-6558211	קריית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	-	מינהל מקרקעי ישראל	-	-			
orly_st@hagilboa.org.il	04-6533373	04-6531315	ת.ד. 90002 גלבוע 18120	-	מועצה אזורית הגלבוע	-	-			
-	04-6499012	054-9797041	ד.ג. הגלבוע 19208	-	מושב אדירים	-	חוכר			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ ראשי
Amos-br@inter.net.il	09-7446017	054-4648956	09-7446015	אשכול 36 חוד השרון	512741562	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	00084955	022076236	עמוס ברנדייס	אדריכל ומתכנן ערים ואזורים	עורך ראשי
landuse@bezeqint.net	03-5617659	050-5209283	03-5615155	ת.ד. 51759, הרכב 1 תל אביב 67771	513636076	לנידיו תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ	35830	012106738	שמעון פרהגי ואלי ג'יאן	אינז'ינר	יועץ תנועה
dansharon@netvision.net.il	04-8336420	050-5337297	04-8334474	התשבי 9, חיפה 34569	514363720	דן שרון - א.ב. מתכננים בע"מ	10431	010201259	דן שרון וגרי אנתין	אינז'ינר	יועץ השמל
p.maimi@palgey-mainm.co.il	04-9893502	052-3230402	04-9893231	יוקנעם המושבה 20600	510681984	פליג מים בע"מ	81398	058742214	אריה פולינסקי	אינז'ינר	יועץ מים וכיוב
meir@rme.co.il	04-9580225	054-7759909	04-9580621	גילון, ד.ג. משגב 20103	514330752	מ. רוזנטל מתנדסים בע"מ	27203	051437796	מאיר רוזנטל	אינז'ינר	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	קרן אורקין	אדריכל	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' דרומית שקד	יועצת סביבה
sarigmap@netvision.net.il	03-5599407		03-5599405	המזודה 5, אזור	511580912	שריג מיפוי ממוחשב בע"מ.	362	000770636	שמאל גרוסמן	מודד	מודד
Yb_yahav@netvision.net.il	03-6722130	050-7444927	03-6700611	גבולות 1 גבעתיים	-	יהב שירותי מחשוב	-	057887952	יהב - יעל גרינברג	שרטטת	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 ישמש 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 המושב ב- 120 יח"ד תוך שמירה על הצביון הכפרי.
- ב. פיתוח שכונת הרחבה אשר תשתלב באופן מלא במערך הארגוני, החברתי והפיזי של היישוב.
- ג. קליטת אוכלוסייה חדשה ושילובה עם האוכלוסייה הקיימת.
- ד. הקצאת קרקע לצורכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי 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 - 150.572 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		28,425	+ 28,425	-	מ"ר	מגורים א'
		120	+ 120		מס' יח"ד	
		-	-	-	מ"ר	דיוור מיוחד
		-	-	-	מס' יח"ד	
		-	-	-	מ"ר	מסחר
		-	-	-	מ"ר	תעסוקה
		960	+ 960	-	מ"ר	מבני ציבור
			-		חדרים	חדרי אירוח
		-	-	-	מ"ר	(תיירות / 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

מס' תא שטח	שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שטח (מ"ר)
מגורים א'	87-95	500	210	922	שטח (מ"ר)
1-8	96	750	211	287	
9-13	97-102	500	212	2721	
14	103	750	213	10169	
15-16	104-107	500	214	407	
17-19	108	499	215	338	
20-21	109-118	500	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
22	119	550	301	2407	
23	120	750	302	2450	
24	743				
25	744	שטח ציבורי מתוח		תעלה	
26-29	201	174	701	5529	
30	202	205	702	18511	
31-45	203	223	703	4309	
46	204	209			
47-49	205	222	דרך מוצעת		
50	206	204	800	4808	
51-72	207	482	801	1867	
73	208	168	802	14390	
74-86	209	176	803	5115	

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	מבנה חניה או סככת חניה.
ג.	בררכת 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.	מרתפים יותר מרתפים במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש וזאת בתנאים הבאים: - הוכח על דעת מהנדס הועדה המקומית שנקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת הצפת המרתף בעת שיטפונות בחורף. - גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין ריצפה סופית ותקרה סופית. - המרתף לא יחרוג מגבולות הקומה שמעליו.
ה.	מחסנים יותר רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה) וכחלק מהתכנון הארכיטקטוני הכולל.
ו.	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.
ז.	בררכת שחיה תותר 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.	מיקום מוסדות ציבור	בתכנית בניוי 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 וכדי אם יותרו, יוצנעו וימוקמו בשטח נסתר לעין ככל האפשר.
ד.	זכויות בניה	זכויות הבניה בהתאם למפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.
ה.	התאמת השטח לאוכלוסיה	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, ריהוט 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	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א.	גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, בריכות מים וכד'.	
ב.	מקלט ציבורי.	
ג.	מבנה לתחנת טרנספורמציה.	
ד.	מערכות תשתית תת קרקעיות.	
4.3.2	הוראות	
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, ריהוט 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"> בתאי שטח המסומנים עם "הנחיות מיוחדות" (212,213) יותרו תעלות ניקוז ויותר מעבר של רכב חקלאי ורכב תחזוקה. בשטח זה לא תותר הקמת מקלט, גן ציבורי, פרגולות ופינות ישיבה. אופי הגינון בשטחים אלו - בעיקר נטיעות וצמחים הדורשים מעט תחזוקה והשקיה.

4.4	שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.4.1	שימושים	
א.	דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק.	
4.4.2	הוראות	
א.	מאפייני הכבישים	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 וסימון 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	תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
ה.	עודפי עפר ופסולת בנין	ייאסר לשפוך עודפי עפר ופסולת בנין ו/או לאחסן מילוי או חומרי בניה מחוץ לתחום הדרך אלא במקום שתואם ואושר מראש על ידי הרשות המקומית.
ו.	רוחב מדרכות	רוחב המדרכות בהתאם לתקן.
ז.	שבילי אופניים	יותר שילוב שבילי אופניים במדרכות.
ח.	בניה	תיאסר כל בניה למעט מתקנים לצורכי הדרך וקווי תשתית.
ט.	מבנה לשומר	בכניסה למושב תותר הקמת מבנה לשומר ומחסום.
י.	בניינים קיימים	בניינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך. לבניינים הבנויים במרחק הקטן מ-3 מ' בדרך מס' 19, יתאפשר קו בנין פחות מ-3 מ', בהתאם למרחקם מהדרך, ביום אישור תכנית זו.

שם ייעוד: תעלה		4.5
שימושים		4.5.1
רצועות ניקוז כהגדרתן בחוק.		א.
דרכי שירות ומתקני ניקוז.		ב.
הוראות		4.5.2
תוואי התעלות, רוחבן ואופיין (תעלה פתוחה / מובל סגור) יקבעו בתכנון המפורט לביצוע.	תכנון מפורט	א.
הנחיות ניקוז נוספות ביחס לרצועת הניקוז בפרק "הנחיות ניקוז" בהוראות תכנית זו.	הנחיות ניקוז	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות ולחוקי הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

אחורי	קווי בנין (מטר)		גובה בנייה מקסימלי		מס' יח"ד	מס' יח"ד סה"כ לדו"ס	מס' יח"ד מירבי במגרש	הכסית	סה"כ מ"ר	שטחי שרת מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	מתחת לבנייה הקובעת	מעל מפלס לבנייה הקובעת	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-ימני	צד-שמאלי	במטרים	מספר קומות												
4	3	3	4	2	2	1	40%	275 מ"ר	50 מ"ר	225 מ"ר	0	0	275 מ"ר	כ-500	1-8, 26-45, 47-50, 87-95, 97-102, 104-119	מגורים א'
4	3	3	4	2	1.33	1	40%	325 מ"ר	75 מ"ר	250 מ"ר	0	0	325 מ"ר	9-25, 46, 51-86, 96, 103, 120		
4	3	3	4	2	-	-	20%	600 מ"ר	120 מ"ר	480 מ"ר	0	0	600 מ"ר	301, 302	שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור	
3	3	3	3	1	-	-	-	50 מ"ר	-	50 מ"ר	-	-	168	201-215	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	0	1	-	-	-	12 מ"ר	-	12 מ"ר	-	-	1867	800-803	דרך מוצעת	

אין בניה למעט פיתוח שטח.

הערות

- גובה בניה מקסימלי הנו מדוד מפני הקרקע הכלליים במצבם הסופי, כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה.
 - הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרו.
- מגורים**
- בהסכמת השכן תותר בנייה בקו צדדי אפס.
 - קו בניין קדמי למבנה חניה יהיה אפס או 1 מ'. חניה בקו צדדי אפס, בהסכמת השכן וניקוו לתוך מגרש המבקש.
 - במגרשים אשר החזית הצדדית שלהם פונה לדרך, קו הבנין הצדדי לכיוון הדרך יהיה 3 מ', על אף המסומן ברוטטה בתשרי התכנית.
 - שטח משרד בייתי לא יהיה יותר מ- 40 מ"ר (ניקוו ושירות). שטח יכלול כסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
 - שטח עליית הגג יחשב כשטח עיקרי או שירות (בהתאם להגדרתו בחוק) ויכלול כסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
 - בגג שטח תותר עלייה לגג במידות פיר המדרגות ו/או פיר מעלית, בגובה מבנה מכסימלי של 9 מ'.
 - 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 להיתרי 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 בתחום הבקשה להיתר, 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) אישור בכתב של משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה למילוי תנאי סעיף זה.
 - ב. תנאים למתן היתר על פי תכנית זו:
 - 1) תחילת עבודות להקמת מתקן טיפול אזורי - מט"ש תענ"ך (שלב א').
 - 2) אישור היתר בניה להקמת תחנת שאיבה לביוב לישוב אדירים ותחילת עבודות להקמתה בפועל.
 - 3) השלמת הליכים סטטוטוריים לאישור צינור סניקה מתחנת שאיבה לביוב (החדשה) של אדירים והשלמת מערכת הולכת שפכים מהשכונה ועד לתחנת שאיבה וממנה עד למט"ש.
 - ג. תנאי למתן אישור אכלוס לבתים בשכונת ההרחבה יהיה הפעלת מט"ש תענ"ך, הפעלת תחנת שאיבה (חדשה) של אדירים והשלמת מערכת הולכת שפכים מהשכונה ועד לתחנת שאיבה

וממנה למט"ש.

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:

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 קווי הנמצאים בצמוד לכבישים ראשיים 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 הטרנספורמציה.
- על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

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 ואו 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 מרכיבי 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 התכנון4.1 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, צבי) 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 אקופר מנוצל בעומק. משום כך אין מקום לפעולות השהיה בקרבת הבתים. ניתן לתכנן השהיית 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 בישובים 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 תכנית 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 יוחכרו 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. **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. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
4. **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.
5. **חניה** - החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6. **עתיקות** - בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.
7. **הוראות הג"א** - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
8. **כיבוי אש** - קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
9. **סידורים לנכים** - קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
10. **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 שלהלן:

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-ידה.

3. לבקשה להיתר בניה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח לוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 או 1:100. היא תכלול את כל פרטי הבניה ופיתוח השטח במגרש, כולל גבהים, גינון, 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 הבניינים 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 במשרד הפנים בנושא זה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	ביצוע 41 יח"ד	תאי שטח 26-22, 46, 81-50, 96, 103, 120.
ב	ביצוע 41 יח"ד	לאחר ביצוע הדרכים הגובלות במגרשים המסומנים כשלב א' ב"תכנית שלבי ביצוע". תאי שטח 21-1, 95-82, 102-97.
ג	ביצוע 38 יח"ד	לאחר ביצוע הדרכים הגובלות במגרשים המסומנים כשלב ב' ב"תכנית שלבי ביצוע". תאי שטח 45-27, 49-47, 119-104.

1. שלבי הביצוע יהיו בהתאם לפירוט שלעיל ולמסומן 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 10-5 שנים מיום אישורה.
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. חתימות

שם: ועדה מקומית לתכנון ובניה הגלבוע	חתימה:	תאריך: 31.10.12
תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית הגלבוע	מספר תאגיד:	מגישת התוכנית מהנדס ברנד

ועדה מקומית לתכנון ולבניה - הגלבוע
 דני עפר *
 מועצה אזורית הגלבוע

שם: אדר' עמוס ברנדייס	חתימה: קורניס	תאריך: 24.10.12
תאגיד: עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	מספר תאגיד/ח.פ.: 51-274156-2	עורך התוכנית

עמוס ברנדייס
 אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי מלי"ט

שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	בעלים, יזם בפועל ובעל עניין בקרקע
שם: מועצה אזורית הגלבוע	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מועצה אזורית הגלבוע	מספר תאגיד:	יזם בפועל ובעל עניין בקרקע
שם: מושב אדירים	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מושב אדירים	מספר תאגיד:	יזם בפועל ובעל עניין בקרקע

אין לנו חתונות עקרונית לת...
 מספר תאגיד: 51-274156-2
 תאריך: 24.10.12