

T026-T009 29/12/14

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מתאר מקומית מס' ג/18234 – יאנוח-ג'ת**

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

סוג התוכנית מתאר

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 18234 פורסמה בילקוס הפרסומים מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 18234  
 הועדה המחוזית לתכנון והבניה החליטה ביום 9.9.13 לאשר את התכנית  
 מנהל מינהל התכנון אורי אילן - יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית המתאר ג/18234 – "יאנוח-גית" כלולה במסגרת "אשכול 1" של ישובים בגליל העליון, יחד עם ג'יש (גוש-חלב) ופסוטה. תכנית המתאר האחרונה שנערכה לישובים יאנוח-גית היתה בשנת 1987-88 (ג/5180 ו-ג/5052). מאז התפתחו הישובים במידה רבה, תוך אישור תכניות מפורטות נקודתיות רבות, ללא מבט תכנוני כולל לישובים.

תכנית המתאר ג/18234 נועדה להתוות את כיווני הפיתוח לטווח ארוך, ולאפשר את גידול אוכלוסית הישובים מ-4,800 תושבים (2002) ל-7,600 תושבים (2030).

התכנית נדונה בוועדת ההיגוי המשותפת הבינמשרדית והומלצה להפקדה בתאריך 6.12.07. מאפייני התכנון היחודיים לתכנית, כפי שהומלצו על-ידי ועדת ההיגוי, נבעו, בין היתר, ממבנה הבעלות בקרקע – שהינה פרטית רובה ככולה – ומצרכי התושבים לדירור, על-פי מבנה בעלות זה.

שטחם הסטטוטורי המאושר של שני הישובים הינו כ-1,700 דונם, מתוכם כ-1,100 מיועדים למגורים. תכניות העבר לא הגדירו צפיפות מגורים, אך צוות התכנון העריך כי בפועל אושרו בעבר כמיליון מ"ר למגורים, מהם נבנו עד כה כ-1,000 יחידות דירור.

מכיוון שצפיפות המגורים הממוצעת בישובים אינה גבוהה, המליצה ועדת ההיגוי על ניצול אינטנסיבי יותר של שטחי המגורים המאושרים בתחומי הישובים. מאידך, הועדה היתה ערה לצרכים היחודיים של התושבים, במיוחד על רקע מבנה הבעלויות המורכב והמחסור בשטחי מדינה בתוך הישובים ובקרבם (שטחים צמודי-דופן). מסיבה זו המליצה הועדה על שטחים "על-פרוגרמטיים" שיצורפו לתכנית המוצעת במסגרת מתחמי תכנון, על-פי צרכי הישוב ובהתאם להנחיות צוות התכנון לגבי אזורי רגישות נופית, רצף תכנוני, פתרונות תנועה וכדומה.

סך שטחי המתחמים הינו כ-690 דונם. המתחמים נקבעו על-פי אזורי הפיתוח, כפי שאושרו בוועדת ההיגוי, ובהתאם לצרכי התושבים ובעלותם בקרקע וכחלק מהחלטות הועדה המחוזית לאחר שמיעת ההתנגדויות לתכנית. במקרים מסוימים הוגדל שטח המתחם כדי ליצור רצף תכנוני ולאפשר מערכת דרכים רציפה ויעילה. במקרים מסוימים, מתוך כוונה שלא להגדיל ללא צורך את שטחי היעוד למגורים, נכללו בתוך המתחמים גם אזורים חקלאיים.

כל מתחם תכנון מסומן לאיחוד וחלוקה. המתחם כולל תוויית דרך ראשית המהווה חלק ממערך דרכים כולל. בנוסף, בהוראות התכנית כלולות הנחיות לכל מתחם בדבר שטחי ציבור נוספים שיש להפריש: שטחים לטובת מבני ציבור ושטחים פתוחים. סך השטחים חושבו בכל המתחמים באופן שלא יעלו על 30%, מתוך הנחה כי במהלך הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה תדרשנה דרכים פנימיות-נוספות. אחוז השטחים לצרכי ציבור בכל מתחם כמעט זהה, מתוך שאיפה לשמור גם על שיויונות בין המתחמים. לאחר אישור תכנית זו, ניתן יהיה לקדם תכניות איחוד וחלוקה לכל מתחם, בהסכמה או שלא בהסכמה.

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

## מחוז צפון

## תוכנית מס' ג/18234

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	תכנית מתאר מס' ג/18234 – "יאנוח-ג'ת"
1.2	שטח התוכנית	כ-2,480 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	2
	תאריך עדכון	29.12.14
1.4	סיווג התוכנית	תכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית הקובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו וכוללות איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	ל"ר תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
- |        |              |
|--------|--------------|
| 764500 | קואורדינטה X |
| 222750 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום** מתחמים צמודי-דופן לתחום הסטטוטורי המאושר של הישובים יאנוח וגית, בהקף הישובים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה מקומית יאנוח-גית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** רשות התייחסות לתחום הרשות
- |             |          |
|-------------|----------|
| יאנוח – גית | יישוב    |
| ל"ר         | שכונה    |
| ל"ר         | רחוב     |
| ל"ר         | מספר בית |

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית –**

מספרי חלקי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
			מוסדר	18728
				18730
				18731
				18732
				18753
			מוסדר	19796
				בעבר גוש
				18726
				חלקה 7
62			מוסדר	18715
43-46 ,37 ,17 ,10 ,7 ,6 ,3	38-42 ,18-21 ,9 ,8	חלק מהגוש	מוסדר	18717
	50 ,48			
41 ,35-37 ,33 ,31 ,20-27	34 ,28-30	חלק מהגוש	מוסדר	18718
,78 ,72 ,67 ,63 ,26 ,21 ,13-17	75- ,65-66 ,25 ,1-12	חלק מהגוש	מוסדר	18719

,117 ,109 ,103 ,97-101 ,81-83	,104-108 ,84-96 ,77			
157-159 ,152-154 ,124 ,121	,156 ,122 ,114			
1	-	חלק מהגוש	מוסדר	18720
60,50,6,4	47 ,5 ,1-3	חלק מהגוש	מוסדר	18724
56 ,54 ,31 ,28 ,27 ,7 ,3 ,2	51-53 ,49 ,48 ,1	חלק מהגוש	מוסדר	18725
62- ,57 ,54 ,53 ,47 ,35 ,33 ,5	84 ,83 ,74-76 ,8-32	חלק מהגוש	מוסדר	18726
77-79 ,68-72 ,66				
	40-63 ,25-36 ,1-22	חלק מהגוש	מוסדר	18727
77 ,51 ,46 ,25 ,18	52- ,48-50 ,27 ,19-24	חלק מהגוש	מוסדר	18729
	76			
103 ,47 ,22-24	104 ,26 ,18-20 ,1-14	חלק מהגוש	מוסדר	18743
37,13,11	12	חלק מהגוש	מוסדר	18744
20 ,18 ,17 ,13 ,12 ,6-8 ,4 ,2	21 ,14 ,9-11 ,5 ,3	חלק מהגוש	מוסדר	18748
43 ,42 ,37 ,35 ,34 ,29 ,25 ,7	38- ,36 ,26-28 ,8-24	חלק מהגוש	מוסדר	18749
	44-51 ,41			
86 ,5 ,1	87-93 ,8-85 ,6	חלק מהגוש	מוסדר	18750
78 ,75 ,74 ,1	57-73 ,17-3	חלק מהגוש	מוסדר	18751
77 ,76 ,40 ,39 ,36 ,4 ,1	,38 ,37 ,5-35 ,3	חלק מהגוש	מוסדר	18752
	78 ,42-75			
שטח לא מוסדר (מרכז כפר)				

**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

## 1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474		כפיפות	תמ"א 35
30.7.2007	5696		כפיפות	תמ"מ 2/9
28.6.2007	5685	התכנית מגדילה את שטח הפיתוח של הישוב ב- 36 אחוז משטח התכנית המאושרת, וב- 2 אחוז משטח תמ"מ 65/2	כפיפות	תמ"מ 2/65
19.12.1995	4363	על שינוייה	שינוי	תמ"א 22
23.1.1969	1501		כפיפות	ג/478
27.10.1967	1404		כפיפות	ג/519
2.6.1983	2929		כפיפות	ג/2571
2.6.1983	2929		כפיפות	ג/2640
26.9.1996	4445		כפיפות	ג/5052
27.8.1995	4320		כפיפות	ג/5180
12.6.1994	4222		שינוי	ג/5390
30.1.1994	4188		כפיפות	ג/6841
13.9.2001	5018		כפיפות	ג/9655
12.7.2001	5001		כפיפות	ג/10098
<p>התכנית אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות שאושרו טרם אישור תכנית זו. התכנית איננה משנה את היעודים המאושרים בתכניות קודמות באזורים בהם מסומן במצב מוצע "יעוד על-פי תכנית מאושרת אחרת".</p>				

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי דודי גלור	29.12.14		31	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי תמר דה לה ורדה	11.12.14	1		1:2,500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי דפנה גרינשטיין	26.11.07		8	ל"ר	מנחה	נספח נוף
		אינג' גדעון חיל, אינג' אנדריא אלבר	23.12.14	3		1:2,500	מנחה	נספח תנועה
		אינג' שאול מבורך	23.12.14	5		1:2,500	מנחה	נספח תשתיות - תשריט
		אינג' שאול מבורך	מרץ 2014		19	ל"ר	מנחה	נספח תשתיות - הוראות
		גבי ורדה שפיר, אדרי דפנה גרינשטיין, אדרי דודי גלור	28.1.09		13	ל"ר	מנחה	נספח נופי-סביבתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגורמה ההוראות על התשריטים.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						רשות מקומית העדה הבינמשרדית				

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					המועצה המקומית יאנוח-גית בעלי קרקע פרטיים מינהל מקרקעי ישראל ואחרים			

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
ta@ta-arc.com	03-6957704	0545363391	03-6090827	נחלת יצחק 28 ת"א	ת"א מתכננים	29627	51659696	דודי גלור	אדרי'	
tzerda@gmail.com	04-8251307	052-2821800	04-8341212	אידר 45, חיפה	תמר דה לה אדריכלית	41689	54619994	תמר דה לה זרדה	אדרי'	
ta@ta-arc.com	03-6957704	054-4424789	03-6090827	רח' נחלת יצחק 28, תל אביב, 67448	ת"א מתכננים			אבנר שהין	אדרי'	ראש צוות אשכול 1
albert@ofec-eng.co.il	09-7706001	052-8965956	09-7706000	רח' החרש 4 בנין D חוד השרון	אופק הנדסת תנועה בע"מ			אלכר אנדריא	אינז'	תנועה ותחבורה
office@landscape.org.il	04-8382536	050-5202001	04-8380407	כלניות 7, חיפה, 34353	גרינשטיין-הריגל			דפנה גרינשטיין	אדרי'	נוף



varda@sinapsa.com	09-7602673	052-3284428	7428432-09	רח' התמר 3 רמות 45930	סיניפסה בע"מ	8130601	ורדה שפיר	גב'	איכות סביבה
eli@cwlaw.co.il	03-7519191		03-7519977	רח' אבא הלל 14, בית עוז, ר"צ 52506	כהן, ולצייק ושותי		אלי ולצייק	עו"ד	יעוץ משפטי
lowental@isdn.net.il	03-6967978	052-2527322	03-6967974	רח' יגאל אלון 155, תל-אביב, 67443	סדן- לובנטל	000834309	רות לובנטל	גב'	כלכלה
orenb@datamap.com	03-7516356	054-2204705	03-7541013	רח' היצירה 14, רמת גן, 52521	דטהמאפ		ברני גטיני	מר	מיתשוב ומדידות
mharapaz@fsj.co.il			09-9508339	קורצ'אק 33, הרצליה, 46309		005353651	יעחק שניל משה הרפז	פרופ' דר'	סוציו-דמוגרפיה
elibra@zahav.net.il	04-9888003	052-2472622	04-9888003				וואפה אליאס	אינג'	סקר פיזי/חברתי
amnon@baror-arc.com	03-5163079	054-8353009	03-5163082	אחוז העם 9, מגדל שלום קומה 16, תל אביב-יפו 65251	בר-אור אדריכלים		אמנון בר-אור	אדרי'	שימור
Amulya.r@gmail.com	03-7322188	054-6356588	03-5719585	הפלמ"ח 37 גבעתיים 53406	עמליה רימלט- תכנון חברתי	058046095	עמליה רימלט	דר'	שירותי ציבור
shaul-m@bal-jal-is.co.il	04-8603601	052-8393609	04-8603609	דרך העצמאות 33033, חיפה	כלשה-ילון		שאול מבורך	אינג'	תשתיות

**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.

הגדרת מונח	מונח
שטחים המסומנים בקווקוו שחור אלכסוני (1-15). לכל מתחם תאשר תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה על-פי התנאים כפי שנקבעו בתכנית זו, הכוללים בין היתר הנחיות בענין צפיפות, דרכים והפרשה נוספת לצרכי ציבור (ש.ב.צ, וש.צ.פ.).	מתחמי תכנון
אישור תכנית פיתוח למתחם ומתן היתר בניה למגרש בתחום התכנית המפורטת המאושרת.	תחילת ביצוע

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**

מטרת תכנית מתאר ג/18234 – יאנוח-ג'ת, הינה לאפשר מתן פתרונות להגדלת אוכלוסית הישובים לכ- 7,600 תושבים עד שנת 2030, בעיקר בתחום המגורים, תוך הבטחת צרכי הציבור לאוכלוסיה זו והשלמת מערכת התנועה בישובים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- השגת מטרת התכנית תתאפשר באמצעות הוראות התכנית בתחומים הבאים:
1. תוספת שטחים לשטח הישוב וחלוקתם למתחמים המיועדים לתכניות לאיחוד וחלוקה.
  2. קביעת פרוגרמה תכנונית והוראות למגורים בכל מתחם.
  3. קביעת פרוגרמה והוראות לשטחים לצרכי ציבור בכל מתחם.
  4. התווית דרכים ראשיות בכל מתחם ליצירת מערכת תחבורה כוללת ורציפה.
  5. קביעת הוראות נוספות בתחום איכות הסביבה, תנועה ועוד.
  6. קביעת הוראות נוספות במסגרת נספחי התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
***	377,660	כ- 1,115,000	-	כ- 1,115,000	מ"ר	מגורים
	1,642	כ- 4,500	-	כ- 4,500	מס' יחיד	
	-	כ- 10,700	-	כ- 10,700	מ"ר	מסחרי

	-	כ- 5,650	-	כ- 5,650	מ"ר	תעסוקה
	116,400	כ- 102,250	-	כ- 102,250	מ"ר	מבני ציבור

\* אין בחלק מתכניות המתאר המאושרות הגדרת צפיפות. היקף יחידות הדיור המצוין לעיל מבוסס על הערכה לפי צפיפות של 4 יח' לדונם.

\*\* תכניות המתאר המאושרות שילוב מסחר באזורי מגורים במסגרת זכויות הבניה.

\*\*\* בנוסף כלולים אזורים לבניה מחוץ לתחום איחוד וחלוקה, המסדירים מצב קיים על-פי ג/5180 ושינוי לתכנית ג/5390.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	86,45,1-43	
דרך מוצעת	85,58-80	
דרך קיימת	52-75	
מתקן הנדסי	44	
יער טבעי לשימור עפ"י תמ"א 22	87	
חקלאי	45-51	
יעוד על-פי תכנית מאושרת	81-84	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 כללי
4.1.1 מתחמי תכנון מפורט לאיחוד וחלוקה
א. בתשריט התכנית מסומנים מתחמי תכנון מפורט לאיחוד וחלוקה (1-15). חלק מהמתחמים מורכבים ממתחמי-משנה, אך ההתייחסות אליהם תהיה כמתחם אחד.
ב. לכל מתחם תכנון מתוארת פרוגרמה תכנונית, הכוללת את הקף יחידות הדיור בכל מתחם וכן תנאים נוספים להקמתו. בנוסף, בכל מתחם מסומנת דרך ראשית ומוגדרים שאר השטחים הנחוצים לצרכי ציבור (שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים, ראו סעיף 4.5).
ג. בכל מתחם סומן תואי הדרך הראשית החוצה אותו או מובילה אליו. תואי דרך זה הינו התואי כפי שסומן בתכניות האיחוד והחלוקה למתחם, למעט תיקונים לא-משמעותיים הנובעים מצרכים תכנוניים-הנדסים או כאלה שיאפשרו חלוקה יעילה יותר של המגרשים המיועדים למגורים או לצרכי ציבור. כל שינוי בתואי הדרכים הכלולות בתכנית זו יעשה תוך התאמה לתכנית, לדרכים המתוכננות ולאזורים הסמוכים. תותר תוספת של שטחים ביעוד דרך לטובת מערכת הדרכים המשנית הנחוצה לנגישות למגרשי הבניה, על-פי צורך.
ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות בתכנית (עפ"י סעיף 62.א.א.1 לחוק) את גבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה המסומנים בתכנית זו בכפוף לחוות דעת שמאית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. כל החלקות שהיו כלולות בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה ערב השינוי יכללו בתחום המתחמים החדשים לאיחוד וחלוקה שיותוו לאחר השנוי.	
2. ניתן יהיה לשנות את גבולות המתחמים, אך לא ניתן יהיה לשנות או לצמצם את סה"כ השטח המיועד לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית המתאר. אולם, ניתן יהיה לחלק מתחם לשניים ובתנאי שתשמר חלוקה מאוזנת (בין המתחמים) של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו.	
3. סה"כ מספר המתחמים לאיחוד וחלוקה לא יעלה על פי 1.5 ממספרם בתכנית המתאר.	
<b>תכנית מפורטת חלקית למתחם איחוד וחלוקה</b>	<b>4.1.1.2</b>
על אף האמור לעיל, רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת חלק ממתחם א מתקיים אחד התנאים הבאים:	
א. הוכנה תכנית צל למתחם בשלמותו, המבטיחה איזון בשטחים הנדרשים לצרכי ציבור ביחס לפרוגרמה למתחם בשלמותו, שאומצה על-ידי הועדה המקומית והמחוזית.	
ב. התכנית היא בשטח שלא יפחת מ-10 דונם, תוך שמירה על איזון בשטחים הנדרשים לצרכי ציבור ביחס לפרוגרמה למתחם.	

<b>יעוד מגורים</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
א. בשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה תותר הקמת מבני מגורים. בנוסף יותרו שטחים לצרכי ציבור (דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים) כאמור בסעיף 4.1.	
ב. בנוסף לשימוש למגורים, תותר הקמת יחידות אירוח (צימרים), גני-ילדים, שירותים אישיים (כגון משרד לבעל מקצוע חופשי, מספרה, חנות צילום וכדומה) וחנויות למסחר מקומי. שימושים אלה יכללו במנין זכויות הבניה כמפורט בסעיף 5. יחידות האירוח יהיו בנוסף למספר יחידות הדיור המותרות לבניה בשטח המגרש ויחולו לגביהן הוראות משרד התיירות כפי שיתפרסמו מעת לעת, והוראות הבניה למגורים כמתואר בתכנית זו. מספר יחידות ההארכה לא יעלה על 4 לדונם, (בנוסף ליחידות הדיור) ושטחן יהיה בכפוף להנחיות משרד התיירות. שטח הבניה ליחידות אירוח יהיה 40 מ"ר והיא תבנה בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות. תנאי לאישור השימושים המתוארים בסעיף זה יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. ערוב שימושים כגון מגורים ומסחר יחייב עמידה בתקנות והחוקים הרלבנטיים בכל הקשור לאיכות הסביבה, רישוי עסקים וכדומה. בהיתר הבניה יובטחו התנאים לשימושים מעורבים, כגון הפרדה בקומות, בכניסות וכדומה.	
<b>הוראות נוספות</b>	<b>4.2.2</b>
א. תותר חנייה מקורה, ששטחה לא יעלה 30 מ"ר, בקו בניין קדמי וצדדי 0, בגובה שלא יעלה על 2.50 מ' וניקוז גג החנייה יעשה לכיוון מגרש מבקש ההיתר.	
ב. תותר הקמת מחסן במבנה נפרד, ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, בקו בנין צדדי או אחורי 0, בגובה שלא יעלה על 2.50 מ' וניקוז הגג שלו יעשה לכיוון המגרש מבקש ההיתר.	
ג. על שטחי המגורים המוצעים בחלקה 25 בגוש 18719 (תא שטח מס' 86) יחולו ההוראות בתכנית ג/5390 לענין מגורים א'.	

<b>שטח למבני ציבור</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
א. בכל מתחם הוגדרו השטחים המיועדים למבני ציבור, כמפורט בטבלה בסעיף 4.5.1	
ב. בשטחים המיועדים לצרכי ציבור, כפי שייקבעו בתכניות המפורטות, תותר הקמת מבנים לשימושים הבאים: חינוך, רווחה, דת, ספורט, ובריאות.	
ג. תותר הקמת מקלט ותחנת טרנספורמציה לחשמל בתחום השב"צ.	

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
א. בכל מתחם הוגדרו השטחים המיועדים לשטחים פתוחים, כמפורט בטבלה בסעיף 4.5.1	

ב.	במגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח תותר הקמה של שטחי גינון, משחק, פינות ישיבה וצל, חניות רכב ודרכים משולבות שיאפשרו גישה למגרשים.
ג.	לכל מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח תוכן תכנית פיתוח בקני"מ 1:250, 1:100 ופרטים על-פי הצורך. תכנית הפיתוח תהיה בהתאם להוראות הנספח הנופי.
ד.	תותר הקמת מקלט ותחנת טרנספורמציה לחשמל בתחום השצ"פ.

4.5 שטחים למתחמים										
4.5.1 טבלת שטחים למתחמים לאיחוד וחלוקה										
מתחם מס'	שטח מתחם (ד')	שטח לדרך		שטח למבני ציבור		שטח פתוח		סה"כ		
		%	ד'	%	ד'	%	ד'	%	ד'	
144	60	13	8	5	5	9	18	30	144	
233	97	9	9	15	5	5	29	30	233	
101	42	10	4	6	3	7	13	30	101	
96	40	8	3	3	6	15	12	30	96	
77	32	-	-	7	3	9	10	30	77	
146	61	2	1	17	-	-	18	30	146	
175	73	10	7	11	4	5	22	30	175	
142	59	17	10	5	3	5	18	30	142	
	4	-	-	-	מגרש לתחנת מעבר לפסולת				100	
101	42	12	5	6	2	5	13	30	101	
89	37	5	2	6	3	9	11	30	89	
134	56	12	7	6	4	7	17	30	134	
84	35	20	7	2	1	3	10	30	84	
91	38	8	3	6	2	6	11	30	91	
29	12	-	-	2	1	8	3	30	29	
<b>1,642</b>	<b>688</b>	<b>10</b>	<b>66</b>	<b>97</b>	<b>14</b>	<b>42</b>	<b>205</b>	<b>30</b>	<b>1,642</b>	
* מחושב לפי 4 יח' לדונם לפי 60% משטח המתחם.										
4.5.2 הוראות נוספות למתחמים										
א. שטחי המתחמים הנ"ל הינם שטחים מדודים גרפית. שטח המתחם הסופי יהיה כאמור בתכנית המפורטת, והשטחים המיועדים לצרכי ציבור יחושבו באופן שיהווה לפחות 30% משטח המתחם. תוספת שטח לדרכים נוספות בתוך כל מתחם, מעבר למסומן בתכנית זו, תהיה בנוסף למצויין בטבלה זו.										
ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על-שם הרשות המקומית במסגרת החלוקה החדשה.										
ג. תכנית למתחם תכלול, בין היתר, חלקה למגרשים והבטחת הנגישות למגרשים ולמבנים. תכנית זו תכלול הוראות כאמור בסעיף 6.1.8.										
ד. במתחמים בהם יוסכם על מעבר ממגרש למגרש ללא התווית דרכים נוספות, תרשם זיקת הנאה למעבר הדדי. במקרה זה יכלל סעיף בתכנית המפורטת המאפשר העברת תשתיות כגון מים, ביוב, נקוז, חשמל וכדומה, בשטח המגרשים.										
ה. מס' יחידות הדיור המצוין בטבלה לעיל מבוסס על הפרשות לצרכי ציבור בהקף של 40% ובצפיפות של 4 יחידות לדונם נטו. שינוי במספר יחידות הדיור המותרות בכל מתחם, בכפוף לשטח המתחם הסופי והשטח המיועד למגורים הסופי, ושטחי הדרכים הנוספות הנחוצות בכל מתחם בתכנית המפורטת, לא יהווה שינוי מתכנית זו, ובתנאי שלא יפחת ממספר היחידות הנ"ל.										
ו. בתכנית מפורטת למתחם מס' 6, יצורף השטח המיועד למבני ציבור לשטח הקיים למבני ציבור (גוש 18726 חלקה 33) כחלק ממתחם החינוך של הישוב.										
ז. במתחם מס' 10 ומתחם מס' 11 תכלול התכנית המפורטת רצועת שצ"פ לאורך כביש מס' 8721, ברוחב שלא יפחת מ-10 מ'.										
ח. מתחמים מס' 1, 4, 6, 10, 13, 14 מחולקים כל אחד למספר תתי-מתחמים. בתכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה יראו אותם בכל מתחם כמתחם אחד.										
ט. בתת-מתחם מס' 14.2 יכלל מגרש למבנה ציבור בשטח של 0.5 דונם, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.										
י. במתחמים 10.1 ו-15 תשמר רצועת מגן של 5.0 מ' מנחל יאנוח. כל פיתוח ובניה בחלק זה של										

הנחל יהיה על-פי הנדרש בתמ"א 3/ב/34 ויכלול, במידת הצורך, נספח בינוי המתיחס לזיקה שבין הבניה המוצעת לנחל.	
מיקומה הסופי של הדרך המסומנת במתחם מס' 7.2 ייקבע במסגרת התכנון המפורט, ככל שתאפשר התווית מצפון ו/או מדרום למבנים הקיימים.	יא.

<b>מתקנים הנדסיים (תחנת מעבר לפסולת גושית)</b>		<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.7.1</b>
<p>השטח המסומן בתשריט בצבע סגול הוא שטח לתחנת מעבר לפסולת גושית (מפג"ש). בתחנה תותר הקמת רמפה, משטח בטון עבור הפסולת הגושית, עמדות למכולת פינוי, מכולות פינוי, שטח מינימלי של 100 מ"ר להתקנת אמצעי אצירה עבור סוגי פסולת גושית נוספים, גדר בנויה, שער אטום, שילוט ונטיעות.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתחום המגרש תהיה הכנת תכנית מפורטת, בהתאם להוראות תמ"א 16 על שינוייה.</p>		
<b>הוראות</b>		<b>4.7.2</b>
א.	הסדרת האתר	המפג"ש ממוקם על בסיס תחנת מעבר קיימת, המחייבת הסדרה פיסית ותפעולית: ההסדרה הפיסית תכלול את ניקוי שטח המפג"ש וסביבתו, לרבות שולי הדרך המובילה אליו, ופינוי כל כמויות הפסולת שבו, על כל סוגיה, לאתר הטמנה מוסדר.
ב.	איכות סביבה	הסדרת המפג"ש והפעלתו, לרבות הקפדה על תדירות הפינוי, מניעת ריחות, מניעת זיהום אויר, מים וקרקע ומניעת רעש, יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
ג.	הוראות פיתוח כלליות	פיתוח המתחם יהיה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח למתחם במלואו, בקני"מ 1:200 עם פרטים אופייניים – 1:5, 1:20, מאושרת ע"י הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול את כל מרכיבי המתחם כפי שפורטו לעיל, וכולל משטח אספלט לתימרון כלי רכב כבדים (משאית/טרקטור) באתר, תאורה, שילוט אל האתר ובתוכו, גינון ונטיעות. הבקשה להיתר ותכנית הפיתוח המהווה חלק ממנו, יהיו ערוכים בהתאם להנחיות תכנית האב לפסולת יבשה במחוז הצפון, כפי שהן מפורטות ב"מדריך לאיתור, לתכנון, להקמה ולתפעול משטחים לריכוז ופינוי פסולת גושית", התקף ליום הוצאת ההיתר. השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, ולתנאי הגופים הנוגעים בדבר, תהווה תנאי לשימוש בו.
ד.	הידרולוגיה וניקוז	תכנית הפיתוח תכלול נספח ניקוז ואיטום מפורט הכולל את פרוט האמצעים הנדרשים למניעת פוטנציאל זיהום מי התהום ומים עיליים באתר המפג"ש ובסביבתו.

<b>4.8</b>	<b>שטח חקלאי</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתחום המסומן לשטח חקלאי תחולנה התכניות המאושרות הקודמות.
<b>4.4.2</b>	<b>חקלאי עם הנחיות מיוחדות</b>
	בנוסף לאמור בסעיף 4.4.1, יותרו עיבודים צמחיים בלבד ולא תותר הקמת מבנים וגידול בעלי חיים.

<b>4.9</b>	<b>דרך קיימת/מאושרת/מוצעת/הרחבה</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילות ברזל.
ב.	יותר מתקני רחוב דוגמת תחנות אוטובוס ספסלי ישיבה וכד', גינון, חניה, תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים, גשרים להולכי רגל.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל.
ב.	מתקני רחוב, גינון וחניה, יתוכננו בעת תכנון הדרך
ג.	תשתיות ומתקנים הנדסיים יותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר.
ד.	יעשה מאמץ לצמצום עבודות העפר וישוקמו רצועות הדרכים לאחר השלמת הסלילה.
ה.	מעבר התשתיות יהיה בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים וכמסומן בתשריט.
ו.	תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים וצמחים. תוכנית להנחת תשתיות תכלול פיתוח נופי שאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
ז.	כניסות ויציאות למגרש ו/או לחלקות המשנה למגרש לצרכי חניה וחניה תפעולית יהיו חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי. אישור תכנית הבינוי ומערכת הדרכים והכניסות ויציאות לכל מבנה / מגרש יהיו תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחומי המבנים / מגרשים.
ח.	פיתוח הדרכים יעשה עפ"י התכנית במסגרת האיחוד והחלוקה, ולשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.
ט.	תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים ושבילי הולכי הרגל יוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.
י.	יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה. כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיה על פי רשימת הצמחייה המומלצת ע"י אדריכל הנוף.
יא.	הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים. השיקום הנופי יעשה, ככל הניתן, באמצעות צמחיה מקומית חסכונית במים.

<b>4.10</b>	<b>יער טבעי לשימור על פי תמ"א 22</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	יער טבעי לשימור על פי תמ"א 22 .
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
	בהתאם להוראות תמ"א 22 לעניין יער טבעי לשימור.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (מ"ר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה ב- %		שטח הכניסה		גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד- צד- שמאלי	צד- ימני								מותרת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	שטח עיקרי			
3.00	3.00	3.00	1	3	לי"ר	4	2	40	130	5	35	10	80	400		מגורים
5.00	3.00	3.00	1	2	לי"ר	לי"ר	לי"ר	50	165	15	40	30	80			מבני ציבור
			2	1				5	15	10		5				שטח ציבורי פתוח

\* קומות : מעל הכניסה הקובעת תותר הקמה של מבנה בגובה קומת קרקע, קומה נוספת ועלית גג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת קומת מרתף אחת.  
 \*\* תותר בניה בקיר משותף (קו בנין צדדי 10) בהסכמת השכן.  
 \*\*\* גובה הבנין ימדד מפני הכניסה הקובעת לבנין.  
 \*\*\*\* תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.  
 \*\*\*\*\* למעט קו בנין קדמי לדרכים המסומנות בתשריט, על-פי הרוזטות  
 \*\*\*\*\* גודל מגרש מינימלי עבור 2 יח' דיוור – 400 מ"ר  
 במקרים בהם המגרש יהיה מעל 500 מ"ר תותר חלוקתו ל-2 מגרשים שכל אחד מהם לא יקטן מ-250 מ"ר. במגרשים אלה תותר בניה בקו בנין 0 במקרה של קיר משותף עם השכן ובכפוף להסכמתו.  
 על-פי הגבוה מביניהם.

**6. הוראות נוספות**

6.1	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
6.1.1	תנאי למתן היתר בתחום מתחם יהיה אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הכוללת יעודי קרקע הוראות על-פי תכנית זו.
6.1.2	תנאי למתן היתר בניה בתחום מתחם תהיה תכנית פיתוח למתחם, כאמור בנספח הנוף.
6.1.3	תנאי למתן היתר בניה בתחום מתחם תהיה התאמה לנספח התנועה של תכנית זו.
6.1.4	תנאי למתן היתר בניה בתחום מתחם תהיה התאמה לנספח התשתיות של תכנית זו.
6.1.5	תנאי למתן היתר בניה במגרש בתחום מתחם תהיה התאמה להוראות נספח הנוף של תכנית זו.
6.1.6	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת חיבור הבנין למערכת הביוב של הישוב ולמערכת המים והחשמל. תנאי לאישור איכלוס יהיה חיבור בפועל למערכות אלה.
6.1.7	הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר בניה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, לקביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
6.1.8	תנאי להיתר בניה במגרש ששטחו מעל 250 מ"ר והוא מיועד להקמת יותר מיחידת דיור אחת, יהיה סימון חלוקת המגרש לחלקות-משנה וסימון אופן העמדת שאר יחידות הדיור המותרות על-פי התכנית. לא ינתן היתר בניה אשר לא יאפשר ניצול בעתיד של מלוא זכויות הבניה המותרות בתכנית המפורטת למגרש.
6.1.9	היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
6.2	<b>תנאים להכללה בתכניות מפורטות למתחמים</b>
	בנוסף לאמור בהוראות תכנית זו, בכלל, ובסעיף 6.1 בפרט, תכלול כל תכנית מפורטת למתחמים את ההוראות הבאות:
6.2.1	שטחי ציבור: הוראות התכנית יקבעו הנחיות המבטיחות ביצוע ופיתוח שטחי ציבור בד בבד עם בניית יחידות הדיור.
6.2.2	הסכם פיתוח: תכנית מפורטת תכלול גם הסכם למימון וביצוע תשתיות בין יוזם התכנית למועצה המקומית.
6.2.3	חלוקה חדשה: יוזם התכנית ירשום את החלוקה החדשה תוך 3 שנים מיום אישור התכנית המפורטת.
6.2.4	בתכנית מפורטות לאיחוד וחלוקה יהיה ניתן שלא לכלול את כל שטח המתחם וזאת בהתאם לנתונים הפיזיים, התכנוניים והשמאים שייבחנו לעת הכנתו, כמפורט בסעיף 4.1.1 ד'.
6.2.5	תכניות מפורטות תכלולנה הוראות בדבר עתיקות, במידה וקימות בתחומן, על-פי סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.2.6	תכניות מפורטות תכלולנה תנאים להיתר בניה בענין פינוי אשפה ופינוי פסולת בנין.
6.2.7	תכניות מפורטות תכלולנה תנאים למרחקי בניה מקווי חשמל.
6.2.8	במתחם מס' 3 תכלל הקרקע המסומנת ביעוד חקלאי בתחום האיחוד והחלוקה. תכנית מפורטת למתחם תשאיר שטח זה ביעוד זה, למעט תיקונים נחוצים בהתאם לתכנון תואי הדרך.
6.2.9	תכניות מפורטות תכלולנה תנאים לטיפול במי-נגר, כמפורט בסעיף 6.5 להלן.
6.2.10	תכניות מפורטות תכלולנה הוראות בדבר עודפי עפר כמפורט להלן.
6.2.11	תכניות מפורטות תכלולנה הוראות בנושאי תשתיות – מים, ביוב וניקוז - כאמור בנספח התשתיות. התכניות תבטחנה, בין היתר, גם את ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין. תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת ובכלל זאת תכנית איחוד וחלוקה מכוח תכנית זו, הכוללת 100 יח"ד או יותר, יהיה אישור נספח ביוב ע"י הועדה המקצועית למים וביוב. נספח ביוב מפורט כנ"ל יתבסס על העקרונות שבנספח הביוב לתכנית המתאר. לא תאושר תכנית מפורטת ובכלל זאת תכנית איחוד וחלוקה, אלא לאחר שתאושר כחוק תכנית כללית לסילוק השפכים מתחומה. התכנית תכלול, על פי הצורך, גם קווי ביוב ותחנות שאיבה הממוקמים בתחום התכנית המפורטת / תכנית איחוד וחלוקה ומחוצה לה. לא יינתנו היתרי בניה למבני מגורים ותעסוקה בישוב אלא לאחר הקמת מערכת הולכה לפינוי שפכים מהיישוב וחיבורה למתקן קבע מאושר כחוק. תנאי זה יכלל בהוראות כל תכנית מפורטת / תכנית לאיחוד וחלוקה שתוכן מכוחה של תכנית ג/18234.

6.2.12	<u>הפקעות</u> : לא ניתן להפקיע שטחים ציבוריים מכח תכנית זו, אלא רק לאחר אישור תכנית מפורטת, למעט בשטחים הכלולים במתחמים אך אינם מסומנים לאיחוד וחלוקה.
6.2.13	<u>היטל השבחה</u> : היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.
6.2.14	במתחמים בהם כלול שטח ביעוד חקלאי תכלולנה התכניות המפורטות את ההוראות הבאות: התכניות תבטחנה את הנגישות לשטח החקלאי. בשטח החקלאי לא תותר הקמת מבנים חקלאיים וכן יאסר הריסוס.

6.3	דרכים
6.3.1	הדרכים המסומנות במתחמים מהוות חלק ממערך הדרכים הכללי של הישובים. התואי המדויק של הדרך בתחום רצועת הדרך המוצעת והוראות לביצועה ייקבעו במסגרת התכנונית המפורטות. בתכנונית מפורטות למתחמים יותרו שינויים לא-מהותיים במיקום הדרכים המוצעות, באישור משרד התחבורה.
6.3.2	רדיוס הקשת במפגש של קווי רחוב חדש בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.
6.3.3	דרך קיימת, המיועדת לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר על-ידי הוועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.
6.3.4	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן או לתקנות התקפות בעת מתן היתר הבניה.
6.3.5	כל פיתוח נוסף בתואי הדרך (תא שטח 58) ייעשה על-פי תכנית פיתוח נופית הערוכה על-ידי אדריכל נוף ובתאום עם קרן הקימת לישראל ורשות הטבע והגנים הלאומיים.

6.4	תשתיות
א.	מערכת הולכת חשמל בתחום המתחמים תהיה תת-קרקעית.
ב.	מערכות כבלים ותקשורת בתחום המתחמים תהיה תת-קרקעית.
6.4.1	<b>מים</b>
	מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של המועצה המקומית, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לחוק העזר המקומי ובכפוף להוראות מתקני תברואה (הל"ת) תש"מ 1980 פרק 2. תקינת הצינורות תהייה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה המקומית. בכפוף להוראות אלה:
א.	אין להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מי שתיה בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית, ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה המקומית.
ב.	לא יבנו מתקנים לאחסנת מי שתיה בהם בארות, בורות, ומשאבות מבלי לקבל היתר מן הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
ג.	המניח רשת אספקה של מי שתיה כאמור חייב להסדיר את כל שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית ובקטרילוגית. וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
ד.	בכל מקרה לא יוקם מתקן המעביר או מאחסן מים בקרבה לצינור או מתקן המשמש למי שופכין, אלא אם הוא מוקם לפחות 0.5 מטר מעל מתקן או צינור מי השופכין.

6.4.2	ביוב
א.	לא יאשר מוסד תכנון היתר בניה, אלא אם קיים ליישוב פתרון זמין לאיסוף וסילוק השפכים כולל פתרון קצה וקו ההולכה אליו.
ב.	כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטרים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות ומהנדס המועצה.
ג.	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה תואמת לאיכות שפכים ביתית בלבד.
ד.	בכל מקרה לא יוקם מתקן המעביר או מאחסן מים בקרבה לצינור או מתקן המשמש למי שופכין, אלא אם הוא מוקם לפחות 0.5 מטר מעל מתקן או צינור מי השופכין.

6.4.3	חשמל
א.	קווי חשמל בתחום שטחים חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד. בתנאים מסויימים, בשטח מבונה, ככל שהדבר לא מתאפשר לאור אופי הסביבה ו/או תנאי טופוגרפיה, תותר הקמת רשת חשמל עלית באישור מהנדס הוועדה המקומית.
ב.	רשתות חשמל מתח עליון, מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.
ג.	בתחנות טרנספורמציה שאינן בשטח למתקנים הנדסיים. <ul style="list-style-type: none"> <li>בשטחים מבונים ניתן יהיה להקים תחנות טרנספורמציה פנימיות בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, בשטח התכנית, וכן בשטח ציבורי פתוח, יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד, הכל בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</li> <li>בשטחי פיתוח חדשים, שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. על</li> </ul>

<p>היזמים / בעלי מגרשים לדאוג לבנות תחנת השנאה של חברת חשמל בתוך מבנים במגרש, בגבולות המגרשים, לבניה למגורים, מסחר ומבני ציבור, כפי שיתואם ויסוכם עם חברת חשמל ובהתאם לדרישות וסטנדרטים של חברת חשמל ולפי היתר קרינה מהממונה במשרד להגנת הסביבה.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>המבנים יחופו בחומרים עמידים ובשילוב חומרים הזחים לקומות המסד במבני המגורים הסמוכים או קירות הפיתוח.</li> <li>חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. יש לתכנן רצועת גינון ברוחב מינמלי של 2.0 מ' בין המבנה לכבישים ושבילים.</li> <li>בכל המקומות יועדף תכנון של תחנות טרנספורמציה בתוך מגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים, מגרשי מגורים או במסחר ובלבד שיעמדו בחוק הקרינה.</li> <li>כחלק אינטגרלי מן התכניות לביצוע תחנות הטרנספורמציה יצורפו תכניות אדריכלות הנוף, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה.</li> <li>ביצוע תכניות הנוף והפיתוח הללו יעשה בד בבד עם הקמת תחנת הטרנספורמציה</li> </ul>	<p>ד. לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="87 691 1284 1408"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</th> <th>מ' / ק"ו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה</td> <td>2 מ' / 0.3 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td></td> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מ' / ק"ו		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה	2 מ' / 0.3 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2 מ'	20 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	-	35 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-		ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'		ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל		י. ארון רשת	1 מ'		יא. שנאי על עמוד	3 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מ' / ק"ו																																			
	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'																																			
	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה	2 מ' / 0.3 מ'																																			
	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'																																			
	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2 מ'																																			
20 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	-																																			
35 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-																																			
	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																																			
	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																																			
	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל																																			
	י. ארון רשת	1 מ'																																			
	יא. שנאי על עמוד	3 מ'																																			
<p>ה. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מהמרחק שייקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	<p>ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת אישור בהתאם.</p>																																				
<p>ז. רשת חשמל עילית המצויה בתחום דרך המיועדת לפיתוח, הרחבה או שינוי, תיקבר בעת ביצוע עבודת הפיתוח.</p>	<p>ח. הרשאה לביצוע תנתן על-ידי מהנדס הרשות, כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל, התשנ"ח-1998). רצועת גינון תבוצע מעבר לשביל החיץ, באחריות הרשות המקומית. תחנות טרנספורמציה תוקמנה על-פי הסטנדרטים הנהוגים.</p>																																				

6.5	<b>בניה משמרת מי-נגר</b>
6.5.1	תנאי להיתר בתחום התכנית - תכנית פיתוח למגרש נשוא הבקשה, הכוללת ניקוז, התואמת הנחיות איכות הסביבה לבנייה משמרת מי נגר עילי כמפורט להלן ומאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית. התכנית תבחן בהתאם לתכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, תוך הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המתחם אשר בו הבקשה, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.5.2	<b>השטחים המיועדים לפיתוח:</b> השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
א.	ניקוז מי הגשם יעשה ע"י חילחול, ניקוז טבעי ו/או ע"י תעלות פתוחות ו/או בצינורות תת קרקעיים הכל בהתאם לחוקי הניקוז והתברואה.
ב.	במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
ג.	ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
ד.	מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
ה.	התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למערכת הניקוז הציבורית.
ו.	שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6.5.3	תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז וניקוז מי גשם לא יעשה אל מערכת הביוב. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.
6.5.4	מי הנגר העילי, ינוקזו ככל הניתן מן המגרשים לשטח ירוק פתוח, לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו.
6.5.5	ניקוז של בניינים בקו בניין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין. הדברים אמורים גם לגבי מבני עזר.
6.5.6	דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.5.7	חניון רכב כבד: חניונים לרכב כבד יתוכננו על-פי הוראות סעיף זה.
6.5.8	ערוב שימושים כגון מגורים ומסחר יחייב עמידה בתקנות והחוקים הרלבנטיים בכל הקשור לאיכות הסביבה, רישוי עסקים וכדומה.
6.5.9	הנחיות לתכנון מפורט: א. לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ופתרונות לאצירת נגר עילי. ב. המדיניות והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז. ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ד. שטחי הפיתוח החדשים יכללו, במסגרת התכנון המפורט או תכנית הבינוי, יכללו פתרונות ניקוז להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.6	<b>סילוק עודפי עפר</b>
6.6.1	לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
6.6.1.1	קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
6.6.1.2	הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).
6.6.1.3	בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר

	המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
6.6.2	<p>חובת גריסה - היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p><u>מבנה גדול - כל אחד מאלה:</u></p> <p>1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.</p> <p>2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבנין שתיווצר מביצועה תעלה - בחישוב לפי נוסחה נהוגה - על 250 טון.</p> <p>בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.</p>
6.6.3	<p><u>חציבה ומילוי</u></p> <p>הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.6.4	<p><u>עבודות שאינן טעונות היתר</u></p> <p>נוהל כאמור בסעיף (6.6.1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות</p>
<b>6.7</b>	<b><u>עתיקות</u></b>
	<p>א. השטחים המסומנים בתשריט הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.1 שלבי ביצוע**

תכנית זו מחייבת אישור תכנית מפורטת לכל מתחם, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

**7.2 מימוש התוכנית**

**7.2 מימוש התכנית**


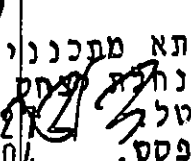
תכנית זו תמומש במהלך 20 השנים הבאות.



**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5.1.15		יו"ר הועדה הבינמשרדית	67277798	אהוד יוסטמן	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		המועצה המקומית יאנוח-גית. מינהל מקרקעי ישראל. פרטיים ואחרים			בעלי עניין בקרקע
4.1.15		תא מתכננים בע"מ תמר דה לה זרדה, אדריכלית	51659696 54619994	דוד גלור תמר דה לה זרדה	עורך התכנית

תא מתכננים בע"מ  
נחלת ציפוס 28 ת"א  
03.6090827  
03.6957704  
פ.ס.

**8.2 אישורים**

<b>אישורים למתן תוקף</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>