

2000288715-1

משרד הפנים
מחוז הצפון ועוזי מרזוזית
23-08-2015
ג' תת ה' חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
נגד ע"ה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21187

שם תוכנית: גוש חלב - מתחם 5

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="279 1050 710 1227" data-label="Text"> <p>מס' 4 המע"מ נחשב לפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21187 חועדה המחוזית לתכנון ובניה הורה ביום 6.5.15 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון ארי אילן - ז"ר האגדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="303 1437 654 1570" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21187 פארסמה בילקום פראקטיס מס' מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לתכנית מתאר מסי ג/16923 במתחם המוגדר כ- מ-5.
מ-5 היא שכונת מגורים חדשה בבינוי טורי מרקמי תוך שימת דגש על החלל הציבורי ברחוב, כאלמנט שבונה את השכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גוש חלב - מתחם מ5
		מספר התכנית	21187/ג
1.2	שטח התכנית		48.173 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
		תאריך עדכון המהדורה	15.07.2015
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת לחוקיק את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

242660 קואורדינאטה X

769700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם מ5 הינו שכונה מזרחית בישוב גוש חלב (גייש) מזרחה ממרכז הישוב ומאזור התעשייה שלו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גוש חלב - חלק מתחום הרשות

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מ5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14104	מוסדר	חלק	2, 7	1, 4-6, 27-28, 82
14107	מוסדר	חלק		63, 65-67
14108	מוסדר	חלק		88, 101, 107

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
5מ	16923 /ג

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/09/2001	3934	5015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10779 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10779
24/07/2002	3416	5097	תכנית זו מרחיבה לגבולותיה את תחולת ג/11908, ואינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11908. הוראות תכנית ג/ 11908 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11908
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653
07/11/2013	1137	6689	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16923 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16923
27/12/1979	662	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 912 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 912
12/03/2001	1978	4970	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9210 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9210
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 /11. ג. הוראות תכנית תמא/	כפיפות	תמא/ 3 /11 / ג

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		ג / 11 / 3 תחולנה על תכנית זו.			
תמא / 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 35. הוראות תכנית תמא / 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ / 2 / 63	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 2 / 63. הוראות תכנית תממ / 2 / 63 תרולנה על תכנית זו.	5646	2176	28/03/2007

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן		ועדה מחוזית צפון	אריה קוץ	15/07/2015	31	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע	ועדה מחוזית צפון	אריה קוץ	14/07/2015	1	1:1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		ועדה מחוזית צפון	אריה קוץ	25/03/2014	1	1:1000	רקע	מצב מאושר
כן	נספח בינוי	ועדה מחוזית צפון	אריה קוץ	15/07/2015	1	1:500	מנחה	בינוי
כן	תכנית כללית נספח כבישים תנועה ורומים תנועה ותחכים טיפוסיים חתכים לאורך כבישים חתכים טיפוסיים לרוחב מערכת ניקוז ותיעול	ועדה מחוזית צפון	מען עבד ראוק	15/07/2015	6	1:500 1:500 1:500 1:100 1:100 1:1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
כן		ועדה מחוזית צפון	מען עבד ראוק	15/07/2015	5	לי"ר	מנחה	ניקוז
כן	מערכות מים וביוב קיימות ומתוכננות	ועדה מחוזית צפון	שאול מבורך	15/07/2015	1	1:500	מנחה	מים וביוב
כן	נספח טבלת הקצאות ואיוון	ועדה מחוזית צפון	גיל הרצברג	15/07/2015	6	לי"ר	מחייב	טבלאות איוון

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך			
כן	גליון 1 - נספח נוף גליון 2 - בינוי גליון 3 - שצי"פים גליון 4 - פתוח במגרשים גליון 5 - חתכים בפתוח גליון 6 - פרטים אופניים גליון 7 - נספח עצים גליון 8 - חתכים במגרש גליון 9 - חזית אופניים נספח טפי לתוכנית בנין ערים מפורטת. גוש חלב. מהדורה 2	ועדה מחוזית צפון	יחזק אבולעפיה	15/07/2015	9	1:1000 1:500 1:250 1:100 1:250 1:20 1:500 1:50 1:50	מנחה	סביבה ונוף			
				20/07/2015			לי"ר				
				13.05.2015	1	1:1250	מנחה	מורד			
				15/07/2015		1:500	מנחה	חשמל			

כל מסמכי התכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	מקצוע/ תואר
	04-6088233	04-6088234	3	המלאכה	נצרת עלית	משרד הבינוי			משרד הבינוי

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם
	04-6088233	04-6088234	3	המלאכה	נצרת עלית	משרד הבינוי		משרד הבינוי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-5456054	07-32548211	2	חרמון	נצרת עילית	מנהל מקרקעי ישראל			בעלות מדינה
	04-6989107	04-6989107		גוש (גוש חלב)	גוש חלב	מ.מגוש חלב		אחרים	בעלות בבעלות רשות מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ane@ta-arc.com	03-6957704	03-6090827	28	נחלת יצחק	תל אביב-	ניר-קוץ אדריכלים	28353	עורך ראשי אריה קוץ	עורך ראשי	אדריכל
abulhfa@netvision.net.il	04-9583486	04-9883261		מכמנים	מכמנים	אלונים	78837	יצחק אבולעפיה	יועץ נופי	אדריכל נוף
or-gad@012.net.il	04-6453581	04-6464808	2	צבעוני	נצרת עילית		27706	יועץ תשתיות דוד דוקטורי	יועץ תשתיות	מהנדס חשמל
shaul-m@bj-is.com	04-8603608	04-8603608	31	דרך העצמאות	חיפה	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	35935	שאול מבורך	מהנדס	יועץ תשתיות
maen@basheer.co.il	04-6570968	04-6573174		דרך עפולה 50678	נתיבי	נע. הנדסה בע"מ (2001)	00112996	מען עבד ראוק	יועץ תחבורה	מהנדס
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	04-8580355	2	יוזמה	טירת כרמל	חץ הצפון	707	סביון שחם	מורד	מורד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מלא"ט	מרחב מוגן לשהייה ארוכת טווח.
מרתף	מרתף הוא חלק מבנין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ושמרבית (למעלה מ-50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מפורט למתחם מ5 המאושר בתכנית המתאר של גוש חלב ג/16923 והכוללת 73 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי הקרקע למגורים ב'1, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת 73 יחיד בשכונה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		ס"ה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארי				
		2,000		+2,000	0	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		73		+73	0	יחיד	מגורים (יחיד)
		20,075		+20,075	0	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		3,650		+3,650	0	מ"ר	תעסוקה
				48.173			שטח התכנית בדונם

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.
 * נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
102, 101	דרך מאושרת
301-307	דרך מוצעת
402, 401	דרך משולבת
150	מבנים ומוסדות ציבור
1002, 1001, 575 - 503	מגורים ב' 1
604 - 601	קרקע חקלאית
206 - 201	שטח ציבורי פתוח

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.55	747	אזור חקלאי
3.91	1,884	אזור חקלאי מיוחד
0.36	174	אזור מגורים ב', מלונאות ונופש
59.99	28,897	אזור מגורים ב'1
4.34	2,093	דרך מאושרת
20.24	9,748	דרך מוצעת
9.61	4,630	שטח ציבורי פתוח
100	48,173	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.25	4,456	דרך מאושרת
5.47	2,635	דרך מוצעת
10.21	4,920	דרך משולבת
4.28	2,065	מבנים ומוסדות ציבור
46.36	22,331	מגורים ב' 1
7.42	3,572	קרקע חקלאית
17.01	8,194	שטח ציבורי פתוח
100	48,173	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב' 1
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרדים של דיירי הבניין (ובתנאי של קיום מגורים בבנין) לבעלי מקצועות חופשיים, שטחי שירות, מרתפים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>(1) בהתאם לתכנית בנין ופיתוח למגרש במלואו אשר תוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>(2) תותר בנייה בקו בנין צדדי 0, בתנאי שהקיר, אשר בגבול המגרש, הינו קיר אטום ללא פתחים, ובתנאי ווידוא תנאי אור ואוויר בהתאם לתקנות בכל חלקי הבית. סימון "קו בנין 0 מחייב"</p> <p>בניספח הבינוי הוא קיר משותף מחייב בצד אחד של הבנין. הקיר חייב להיות אטום ללא פתחים.</p> <p>(3) בקו הבנין הנגדי לאמור בסעיף לעיל, קו בנין מותר הוא 3 מ' אלא אם תוגש בקשה להיתר הכוללת הסכמה הדדית לקו בנין "0" של שני השכנים. קו בנין לחניה הוא קו בנין "0" מחייב בקומת הקרקע. לא נדרשת הסכמת שכנים לקו זה.</p> <p>(4) מודגש בזאת כי האזור רגיש מבחינה ססמית. בכל מקום בו תהיה בניה ב"קו בנין 0", מחויבת נסיגה של 5 ס"מ מקו הבנין, על מנת לייצר "תפר התפשטות" עם גמישות לתזוזות קרקע ולרעידות אדמה. בין שני בניינים צמודים ב"קו בנין 0", יהיה תפר זה בסה"כ ברוחב 10 ס"מ. במידה ושני בניינים סמוכים יבקשו היתר מאוחד. כאשר האחראי לתכנון שלד הבנין והאחראי לביצוע של הבנין, הם זהים, עם חישובים סטטיים והצהרת מהנדס משותפת, יותר ביצוע ללא רווח בין הבניינים.</p> <p>(5) היתר הבניה יכלול פרט בקני"מ 1:5, מאושר ע"י האחראי לתכנון השלד והאדריכל, לסגירה אסטטית של תפר זה בחזיתות ובחזית העליון.</p> <p>(6) פתיחת חלונות תותר בקיר צד, הבנוי בקו בנין של 2.7 מ' לפחות, או בקיר הניצב לקו הבנין האמור.</p> <p>(7) השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאכלוסו.</p> <p>(8) גובה בניה:</p> <p>- קומה תת קרקעית אחת.</p> <p>- עד שלוש קומות ממפלס הכניסה הקובעת, כולל.</p> <p>(9) תנאי להיתר בניה: לכל מגרש יש לפרט בתכנית הפיתוח, כחלק מהמפרט להיתר בניה, כניסת הולכי רגל, חניה, שיפועים לניקוז נגר עילי ומפלסי חצרות, פרישת גדרות וקירות תומכים ופרטי ייצובם ההנדסי ואלה יופיעו גם בחישובים הסטטיים ובהצהרת המהנדס. בגבול מגרש עם שטח ציבורי (כגון רחובות, מבני ציבור ושטחים פתוחים) לא יותר שימוש במסלעות.</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>במגרשים במדרון יורד ממפלס הרחוב יהיה "מפלס הכניסה הקובעת" מפלס הבניה הקרוב למפלס הרחוב (עד מטר מעלה או מטה).</p> <p>מדרון עולה ממפלס הרחוב יהיה "מפלס הכניסה הקובעת" נתון לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם למפלס העיקרי של החצר הראשית של הבנין ויכול שתהיה עד ארבעה</p>

4.1	מגורים ב' 1
	<p>מטר מעל מפלס הדרך. הכל בהתאם לתוכנית פיתוח שתוגש כחלק מהיתר הבניה. אם הכירה הועדה המקומית במפלס החצר העליונה כאמור כ"מפלס הכניסה הקובעת", זכויות הבניה למפלס הרחוב ייגזרו מתוך עמודת "מתחת לכניסה הקובעת" ושטח קומה זו לא יעלה על 100 מ"ר שטח כולל.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>במגרש עם שיפוע עולה ביחס לגובה הדרך שבחזיתו או ביחס למפלס הכניסה הקובעת לבנין, רשאי מהנדס הועדה המקומית לאשר מרתף הנמצא מעל מפלס הכניסה הקובעת ובלבד שמרבית שטח קירותיו החיצוניים ימצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.</p> <p>- קומת מרתף תותר בנוסף למניין הקומות המותר ; - שטח המרתף ייחשב במניין זכויות הבניה המותרות במגרש, עיקרי או שירות - בהתאם לשימוש הנעשה בו. - שימוש עיקרי במרתף, מותר בתנאי שיותקנו בו חלונות לאור ואויר נאות, כנדרש בתקנות לאותו שימוש. - קווי הבנין למרתף זהים לקווי בנין על קרקעיים. תותר הקמת מלא"ט על פי הוראות תכנית ג/16653.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>נדרש פתרון חניה בתחום המגרש לשני מקומות חניה לכל יחידת דיור. הכניסה לחניה תהיה עפ"י המסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה. שינויים לני"ל יהיו רק בהסכמה של שני מגרשים סמוכים לפחות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. קו בנין הצדדי לחניה הוא קו בנין "0" מחייב בקומת כניסה. לא נדרשת הסכמת שכנים ל, ו בנין זה.</p>
ד	<p>שטחי שרות</p> <p>שטחי השרות יהיו כהגדרתם בחוק ובתקנות. שטחי שירות ניתן לבנות: - כחלק מהמבנה העיקרי על כל קומותיו, כולל חנייה מקורה, אשר תשולב בקומת הקרקע של המבנה. מחסן: תותר הקמת מחסן במבנה נפרד, ששטחו ינוכה מכלל שטחי השרות הנתונים למגרש. מחסן כאמור יכול שיבנה בקו בנין צדדי 0. יותר קו בנין אחורי 0 למחסן רק בתנאי: (1) מפלס רצפת המחסן לא יעלה על 50 ס"מ מעל למפלס 0.0 של המגרש השכן בקו בנין האחורי. (2) חריגה מהני"ל רק בתנאי חתימת השכן הני"ל על היתר הבניה. (3) הקיר הגובל במגרש השכן לא יעלה ברוחבו (לאורך גבול המגרש המשותף) מעל 2.5 מ', יהיה ללא פתחים וגובהו לא יעלה על 2.5 מ' וניקוזו הגג יהיה למגרש המבקש. חניה מקורה: תותר חנייה מקורה, כחלק משטחי השרות הנתונים למגרש, בקו בנין קדמי וצדדי 0: חנייה בקו בנין צדדי 0 לא תעלה בגובהה על 2.4 מ' נטו ותותנה בקיר אטום בגבול עם המגרש השכן בגובה של 1.8 מ' לפחות ובניקוזו גג החנייה למגרש המבקש. מלא"ט: תותר הקמת מלא"ט על פי הוראות תכנית ג/16653.</p>

4.1	מגורים ב' 1
ה	חלקות להשלמה תא שטח 1001 הינו חלקה להשלמה ונועד להצטרף לחלקה 65 בגוש 14107. תא שטח 1002 הינו חלקה להשלמה ונועד להצטרף לחלקה 63 בגוש 14107.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	תא שטח מספר 150 ישמש לגן ילדים ו/או מעון יום או שימוש כגון אלו לצורכי ציבור. שטחים לא מקורים ישמשו לכיכרות ולמעברים ציבוריים, חנייה לא מקורה, גינות ציבוריות וגני משחקים לילדים ולנוער, פרגולות, ספסלים ופינות ישיבה, עפ"י תכנית פיתוח שטח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר. מקלטים: יותר שימוש רב תכליתי במקלטים לצורכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה, אומנים מקומיים וכד', הכל בכפוף לתאום עם הגי"א ובהתאם להנחיותיהם. יותר מרתפים ושטחי שירות לפי סעיף 4.1.2 ו' בתכנית המתאר ג/ 16923.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמה של כמה מבנים במגרש, ובתנאי שישמר מרחק מינימלי של 5 מ' בין מבנה למבנה, או לחילופין יחוברו למקבץ בקיר משותף. היתר יותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש, אשר תוודא גישה ישירה בין מוסדות בעלי שימושים משלימים (כגון מתני"ס), ואפשרות שימוש רב תכליתי ואשר תעמוד בהנחיות הפיתוח שלהלן. ניתן להקים בנין בשתי קומות זה מעל זה, בתנאי עמידה בתנאים הנדרשים לכל אחד מהם ובאישור הגופים הרלוונטיים.
ב	חניה תכנית הפיתוח כאמור לעיל תכלול חנייה לשרות המגרש עצמו בלבד, בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת ההיתר; מגרשי חנייה יכללו עצי צל. תותר חניה תת קרקעית בשטחים הפתוחים שבין מבני הציבור, בתנאי שתעמוד בתנאי נגישות מחמירים לנכים ובתנאי שתקרת החניה תפותח כשטח ציבורי פתוח. שטח חנייה תת-קרקעית, לשימוש האמור בלבד, ייוסף לסה"כ הזכויות המותרות במגרש.
ג	הוראות פיתוח פיתוח מגרש למבני ציבור יאפשר מעבר נוח לכלל הציבור, כולל עמידה בתנאי נגישות מחמירים, ויכלול מקומות ישיבה ומנוחה מוצלים, שילוט ברור ותאורה. שטח מגוון לא יפחת מ 25% משטח המגרש ויהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרות החדרת מים במרחק בטוח מקירות המבנה, על פי המלצת יועץ קרקע. רשאית הועדה המקומית לדרוש לצרף לתכנית הפיתוח נספח ניקוז, מאושר ע"י רשות הניקוז

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	האזורית. תכנית פיתוח מפורטת תיכלל בבקשה להיתר, כתנאי לקבלתו. השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוסו.

4.3	תכנית פיתוח
4.3.1	הגשת תכניות
	תוכניות הפיתוח יוכנו בהתאם לנספח הנופי לתב"ע, ע"י אדריכל נוף רשום ויהוו בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי הפרטי. תוכניות אלו גם יהוו בסיס להגשת תכניות יועצי התשתיות.
4.3.2	תנאים להיתר
	<p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על יזם הבקשה להגיש תוכנית פיתוח בקני"מ 1:250 לכל האתר המבוקש. התוכנית תכלול תאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי. תוכנית הפתוח תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> סימון גבהים בקווי גובה כל 0.25 מ' מינימום בשבילים, חניות, רחבות וקרקע. סימון גובהי 0.00 מבנים בגובה קומת הכניסה. גובה קומות נוספות יסומן בהתייחס לקומת הכניסה. גובה מול כניסות למבנים. סימון הקירות בהתייחס לפרישות וסימון גובהי הקירות ותחתית קירות. תוגש תכנית פרישה לכל הקירות סימון סלעיות, גבולותיהן ודרגת השיפוע שלהן. כל מרכיבי הפיתוח: קירות, סלעיות, שבילים, רחבות, חניות, מדרגות, מיקום אבני שפה מונמכות או אבני עליה לרכב, גדרות, מעקות, מאחזי יד, שערים, מוצא צינורות מי גשם ופתרון הניקוז עבורם, מחסני גינה, מתקני אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז, פנסי תאורה, הידרנטים, שעוני מים, מבני טרנספורמציה ושאר מרכיבי הפיתוח, לפי הצורך. טיפול בשטחים הגובלים בתכנית כגון: כבישים, שציפים, שטח מבני ציבור, מגרשים שכנים, שטחי ייעור ושטחים חקלאיים. הטיפול בגבולות המשותפים יתואם בין המתכננים ויכלול: <ol style="list-style-type: none"> התייחסות לחניות בכבישים המשותפים לשני מגרשים ותאום עם התכנית הכללית. בתכנית המגרש, מבקש ההיתר, יופיע החלק הרלוונטי מהשטח הציבורי או מהמגרש השכן, באם קיים. תיאום בטיפול בקירות החזית ובפינות משני צדי מגרש, רחוב או מעבר ציבורי. חיבור לתשתיות ציבוריות מתואם עם נספחי התשתיות בתב"ע ומהנדס המועצה. ביצוע כניסות לחניות והגעת שבילים לשבילים ציבוריים בשציפים, תוך תיאום עם נספח הנוף בת.ב.ע. ונספח הכבישים. אבני שפה מונמכות בכל המעברים בין מדרכות, דרך כביש או חניות. גישה אחת לפחות ללא מדרגות לכל מבנה מכל סוג כולל גישה למוגבלים, וכן לשצי"פ, הכולל מגרשי משחקים. חניות ממוספרות ומסומנות לפי יעודן.

4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	כמפורט בתכנית המתאר מס' ג/16923.

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>ישמש לפיתוח אזורי משחק, אזורי ישיבה, שבילים להולכי רגל, אזורי כינוס, כיכרות, אלמנטים עיצוביים כגון מזרקות/פסלים וכו', פרגולות ופביליונים, גינות, ריצוף וכן פתרונות תאורה, ניקוז, השהיית והחדרת מי תהום, על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הישוב.</p> <p>בשטח ציבורי פתוח אסורה כל בניה פרט להקמת מתקני גן - מתקני משחק ושעשועים, ספסלים, ריהוט רחוב, מיצלות וכיו"ב; במידת הצורך, ובכפוף לתנאים שלהלן, תותר הקמת מקלט ציבורי תת קרקעי לשימוש ציבורי רב-תכליתי ו/או מתקני תשתיות הנדסיות כגון מתקני מים וביוב, תחנת טרנספורמציה וארונות תקשורת.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>מקלטים</p> <p>מקלטים בשטחי ציבור פתוחים יהיו תת-קרקעיים בלבד. יותר שימוש רב תכליתי במקלטים לצורכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה וכד', הכל בכפוף לתאום עם פיקוד העורף ובהתאם להנחיותיהם.</p> <p>הקמת מקלטים תותר בתנאי אישור תכניות בינוי ופיתוח למגרש במלואו, אשר יוודאו השאת מרחב פתוח המאפשר קיום פעילות חוץ בהתאם לתפקודו המיועד של השצ"פ ובכל מקרה השטח העל קרקעי ברטו הנדרש להקמת המקלט לא יעלה על 5% משטחו.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח כל שטח פתוח יהיה עפ"י תכנית פיתוח שטח למגרש במלואו, בקני"מ 1:200 ו-1:100 עם פרטים אופייניים בקני"מ 1:5, 1:20, כולל גינות ונטיעות וכולל פתרון תאורה וניקוז, מאושרת ע"י מהנדס הישוב והועדה המקומית כתנאי להיתר. כל שצ"פ, המיועד לשירות הציבור, יעמוד בתנאי נגישות מחמירים, לפחות בחלקו העיקרי.</p> <p>השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח הנאושרת, תהווה תנאי לשימוש בו.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>במידה ונדרשת תחנת טרנספורמציה, תחליט הועדה המקומית על הקמתה כתחנה עילית או תת-קרקעית, לאחר שבחנה את ההשלכות התכנוניות והעיצוביות של כל אחת מהאפשרויות. מיקום תחנה עילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינות ויגודר, הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם.</p> <p>לביצוע התחנה ילווה פיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בס"ק א לעיל. מתקני מים וביוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p>
4.5.3	תאי שטח
א	<p>שצ"פ 205</p> <p>השצ"פ מקשר בין שצ"פ 204 לבין אזור התצפית הצמוד לכביש 3 (מחוץ לתכנית). יש להקפיד על מרווח ראייה באזור הרחבה התחתונה, הצמודה לכביש 16.</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
ג	שצ"פ 203 השצ"פ משמש למעבר קו ביוב, ולהדגשת הכניסה לכביש 7. השצ"פ יגונן במגמה למניעת הסתר ראייה ועל מנת לאפשר תחזוקה טובה של קו הביוב.
ד	שצ"פ 202 השצ"פ משמש מעבר מכביש 3 אל השכונה, אל שצ"פ 201 ומעבר לכביש 16 אל אזור המגורים הנמוך יותר, (מתחם 6) ומוסדות החינוך. בשצ"פ שביל מעבר, מסלעות ואזורים מגוננים. ניתן לשלב פינות ישיבה מוצלות וספסלים. יש לוודא במהלך התכנון המפורט חיבור לשצ"פ מעבר לכביש 16, כשהוא עם שדה ראייה פנוי.
ה	שצ"פ 201 השצ"פ משמש כשצ"פ המרכזי בשכונה ומתבר בין הכבישים ובין השצ"פים השונים. בתכנית הפיתוח לשצ"פ זה יש לשאוף שלא לתכנן קירות, אלא מסלעות בלבד.

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 על תיקוניו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ופסי ירק. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה.
4.6.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח (1) בקשות להיתר לסלילת דרכים ילוו בתכנון נופי, הכולל תכניות צמחיה והשקיה, אשר יוכן בלווי אדריכל נוף מוסמך לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית. (2) לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ולמתקני תשתית כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה. (3) חרף האמור בס"ק (2) שלעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. (4) לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 על תיקונו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ופסי ירק. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה.
4.7.2	הוראות
	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) בקשות להיתר לסלילת דרכים ילוו בתכנון נופי, הכולל תכניות צמחיה והשקיה, אשר יוכן בלווי אדריכל נוף מוסמך לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(2) לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ולמתקני תשתית כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>(3) חרף האמור בס"ק (2) שלעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.</p> <p>(4) לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.</p>

4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	דרך לתנועת כלי רכב והולכי רגל, הכוללת, ריצוף, אלמנטי גינון וריהוט רחוב, חניה ותאורה. תבוצע על פי תכנית בינוי ופיתוח, אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית. תכנון הדרך ייעשה תוך שימת דגש על מתן עדיפות להולכי רגל ובהתאם להנחיות משרד התחבורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	מספר קומות		גובה מבנה מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר יח"ד	הכפית (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח גדול מגרש (מ"ר)	יעוד		
				מתחת לקובעת הכניסה	מעל הקובעת הכניסה				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	3	3	(1) 1	3	12		40	2600	100	500	500	1500	2065	150	מבנים ומסודות ציבור
0	4	(5)	(4)	(1) 1	3	10	1	60	435	(3) 30	70	(2) 80	255	294	575 - 503	מגורים ב
(7)		(7)	(7)	(1) 1	1	4						(6)	(6)		206 - 201	שטח ציבורי מתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרובינים בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות הוראות בניה - מצב מוצע:

(1) משולבת בטופוגרפיה.

(2) כולל חניה מקורה, כולל מלא"ט.

במידה והמלא"ט יהיה מתחת לכניסה הקובעת יועברו זכויות בניה לשטח עיקרי מעל הקרקע אל מתחת לקרקע. וייתווספו אליהם 10 מ"ר נוספים, כמוגדר בתכנית מס' 16653/ג

(3) רשאית הועדה המקומית להעביר שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בתאי שטח הבנייה מתחת מפלס הקרקע לא יעלה על המוגדר בטבלה ובתאי שטח"כ שטחי הבנייה לא יחרגו מסה"כ שטחי הבנייה המותרים במגרש במ"ר.

(4) כמסומן בתשריט

(5) כמסומן בתשריט.

(6) לתחת טרנספורמציה ואו מקלט ציבורי בלבד בהתאם לדרישות חח"מ הג"א - עד 5% עיקרי + שרות.

(7) מיקום תחת טרנספורמציה ואו מקלט ציבורי פתוח יקבע באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה על סמך תכנית פיתוח כוללת לשטח.

6. הוראות נוספות	
6.1	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(א) תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת ואישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפחות, בהתאם לחלוקה המוצעת ותוודא התאמת המגרשים המוצעים לטופוגרפיה ולאילויות הנופיות במתחם ובסביבתו. תכנית הבינוי תתייחס ליצירת רצף ארכיטקטוני לרחוב באמצעות חזיתות המבנים, גדרות, שערים וכניסות, ולפיתוח הנופי של הרחוב ושל השטחים הציבוריים בשכונה ותהיה בהתאם לעקרונות הבינוי המותווים בנספח הבינוי והנוף. תכנית בינוי ופיתוח כאמור, תאושר ע"י הועדה המקומית ותהיה מסמך מחייב לכל היתר בניה שיינתן בשטח התכנית. חריגות מתכנית הבינוי יתאפשרו אך ורק לאחר שהועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה אותן במסגרת תיקון כולל לתכנית הבינוי האמורה. אופי הקירות התומכים, סוג האבן, גודלה וסידורה וכן גבהי קירות ומדרגות, יהיו בהתאם לנספח הנופי ועל פי הנחיות מהנדס הוועדה לתכנון ובניה.</p>
6.2	<p>חניה</p> <p>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, ובהתאם להוראות המפורטות לכל יעוד ולמתחם בו הוא נמצא.</p>
6.3	<p>הפקעות ו/או יישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בחוק תכנון ובניה וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.4	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה: תמוקם בשצ"פ בתא שטח מס' 205. תכנית פיתוח ותכנית עיצוב אדריכלי של תחנת ההשנאה, תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, טרם הוצאת היתר.</p> <p>ג. <u>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</u> לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5	ניקוז
	<p>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</p> <p>(1) מגרשי בניה - הקרקע נשוא תכנית זו היא קרקע המפתחת אי יציבות בתנאי רוויה. אי לכך אין לבצע החדרת מי תהום בגבולות מגרשי הבניה.</p> <p>תכנון הנגר העילי של השכונה יעשה כך שייאסף אל שטחים ציבוריים פתוחים ויוחדר לקרקע רק במרחק בטוח ממבנים, על פי הנחיות יועץ קרקע.</p> <p>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למערכת הניקוז הציבורית. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>(2) שטחים ציבוריים פתוחים - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. החדרת מים תיעשה במרחק בטוח ממבנים ומקירות תומכים על מנת לא לפגוע ביציבותם, הכל בהתאם להנחיות יועץ קרקע.</p> <p>(3) דרכים וחניות</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. הכל בהתאם להנחיות יועץ קרקע.</p>
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>הסדרי העישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.</p>
6.7	פסולת בניין
	<p>(א) נוהל סילוק עודפי עפר ופסולת עפר ובנייה</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ! 2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול). בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר

6.7	פסולת בניין
<p>המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>(ב) 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. מבנה גדול - כל אחד מאלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר. - בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה, בחישוב לפי נוסחה נהוגה, על 250 טון. - בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר. <p>(ג) חציבה ומילוי - הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון יינקטו הצעדים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עודפי חציבה יונברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי יעשה באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי יעשה באמצעות פסולת יבשה אינרטיית שעומדת בדרישות המשרד להגנת הסביבה למטרה זו. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ד) עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף א' לפרק זה יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	

6.8	פיקוד העורף
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד, ככל שיידרש ויאושר בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.9	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. אישור שירות הכבאות על ביצוע הדרישות לשביעות רצונו יהיה תנאי לאכלוס המבנה.</p>	

6.10	תשתיות
<p>שטחי הפיתוח החדשים למגורים, המוצעים בתכנית זו, יפותחו בד בבד עם פיתוח תשתיות הביוב, הניקוז, המים ומערכת הדרכים.</p> <p>(1) מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p>	

6.10	תשתיות
<p>(2) ביוב:</p> <p>א. תנאי לאישור תכנית מפורטת - עמידה בתנאי תמ"א 34 ותמ"מ 9/2 לעניין פתרונות ביוב מאושרים.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר תחילת עבודות להקמת מתקן טיפול בשפכים באתר "רמת דלתון" ולאחר שיוגש ע"י תאגיד ביוב אזורי לוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוח זמנים מפורט ומחייב להשלמת עבודות להקמת מתקן הטיפול בשפכים. כני"ל להשלמת עבודות במערכת ביוב פנימית שהכרחיות לצורך חיבור שפכי המבנה נשוא היתר בניה למתקן טיפול אזורי שפכים.</p> <p>הערה: באם ישונה כחוק, לרבות הסכמת הוועדה המקצועית למים ולביוב, פתרון הקצה לסילוק שפכי הישוב, לפתרון אחר (שיבוא במקום מטי"ש ב"רמת דלתון"), הוראות סעיף זה יחולו על הפתרון הנ"ל בשינויים המתבקשים.</p> <p>ג. מערכת ביוב בישוב תבוצע בהתאם לאמור בנספח הביוב לתכנית ג/169:3 או בהתאם להכנית ביוב מאושרת כדין. תכנון מפורט של קווי ביוב בשטחים פתוחים יתואם עם רטי"ג ורשות הניקוז.</p> <p>ד. יוספו תנאים שיאפשרו הנחת קווי ביוב בחום הי"קו הכחול" של התכנית בהתאם לתכנון מאושר בנספח הביוב ו/או בתכנית ביוב מפורטת, לרבות הנחתם בשטחים חקלאיים לאורך הכבישים וכד'</p> <p>ה. חיבור למערכת הביוב בפועל יהיה תנאי לאיכלוס המבנה.</p> <p>(3) כבלים ותקשורת: מערכות כבלים ותקשורת חדשות יהיו תת-קרקעיות בלבד.</p> <p>(4) סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית. אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	

6.11	פיתוח
6.11.1	כללי
<p>כל תוכניות הפיתוח יותאמו לתוכנית הפיתוח הכללית ושולבו עם תוכניות השטחים הציבוריים. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר ולא תותר חריגה מעבר לשטח זה, אלא באישור מהנדס המועצה.</p>	
א	עבודות עפר
<p>עם תחילת העבודה, תוגש למהנדס הוועדה תכנית עבודות עפר ובה תהליך העבודה שיכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ציון השטחים בהם תיחשף הקרקע לפני ביצוע כל עבודה בה - מיקום ערמות הקרקע שתיחשף, והאזור אליו הן מיועדות לחיפוי - אזורי המילוי והחפירה, אופן הטיפול לשיקום השטח ושוליו - סימון עצים קיימים, תיעודם והטיפול בהם (שימור, העתקה, כריתה) על פי חוק היערות ובאישור פקיד היערות. 	

6.11	פיתוח
ב	<p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתאום עם הועדה ובאישורה.</p> <p>לא יותר מילוי ו/או חפירה בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים ו/או הפרטיים ללא תאום עם מהנדס הועדה.</p> <p>לא יותר כל פעילות בשטחים ירוקים או חקלאיים, לרבות נסיעה, אחסון ושפיכה של פסולת וכל פעילות אחרת העלולה לגרום נזק לפני השטח הטבעיים. שטחים אלה יגודרו וישולטו ע"י מבקש ההיתר, עפ"י הנחיית מהנדס הועדה.</p> <p>כל אדמה שתיחפר מפני השטח העליונים, בכל האתר, תישמר לצורך שימוש לשטחי גינון.</p> <p>לא יותר שימוש באדמת גן, שאינה מקומית או זהה לה מבחינת תכונותיה.</p> <p>על מבקש ההיתר לשקם כל שטח קרקע חפור בתחום ההיתר, וכן באזור ביצוע תשתיות על מחוץ לתחום ההיתר, ששובש עקב ביצוע עבודות.</p> <p>חומרי גמר</p> <p>לצורך עבודות הפיתוח יש להשתמש בגמר אבן גיר מקומית או בזלת לצורותיהן השונות.</p>
ג	<p>תשתית</p> <p>כל התשתיות תהינה תת קרקעיות. מכסים לשוחות ביקורת יהיו על פי דרישת הרשות המקומית. חיבורי תשתית יהיו בתוך גומחות ושולבו בתוך קירות המבנים, באופן שלא יבלטו לחזית הרחוב. לא תותר הצבת ארונות תשתית בשטח פתוח, אלא עם טיפול אדריכלי ונופי ראוי. חיבורים לקווי תשתית עירוניים ישולבו גם הם: קירות המבנים או בקירות פיתוח בתוך גומחות בהתאם. או לחלופין בתוך שוחות מתאימות, למעט ברזי כיבוי אש.</p>
ד	<p>תאום תשתיות</p> <p>כל פיתוח בהתאם לתכנית זו ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנוני כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל, ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>
ה	<p>תמיכות</p> <p>לצורך ביצוע תמיכות, תותר הקמת קירות תומכים בגמר אבן גיר או אבן בזלת. ניתן לשלב גומחות לתשתיות בתוך קירות אלו.</p> <p>תמיכות בתחום המגרש ידורגו בין האזור הגבוה במגרש לאזור הנמוך במגרש, באופן שיקטין את גובה התמיכות כלפי הכבישים. יש להימנע ככל האפשר מתמיכות גבוהות מעל 3.5 מ' ובמידה והדבר אינו מתאפשר יש לדרג את התמיכות.</p>
ו	<p>מסלעות</p> <p>עם הגשת תכנית עבודות עפר, יש לציין אזור לאחסון זמני של סלעים מקומיים, לצורך ביצוע מסלעות.</p> <p>לא תותר הקמת מסלעה רציפה בגובה מעל 3 מ'. יש לבצע הפרדה מינימאלית של 1.5 מ' בין מסלעות.</p>

6.11	פיתוח
ז	<p>קירות תומכים</p> <p>באזורי צמתים יש לוודא שקירות תמך או קירות גדר אינם גורמים להסתר ראייה. ככלל, לא יותר לבנות קיר בודד בגובה מעל 3.5 מ'. במקרים בהם יש צורך לבנות קיר גבוה יותר תותנה הבניה בכניית קיר נמוך בחזית הקיר בלויית ערוגת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות ובגובה עד 1.5 מ', באופן שניתן יהיה לטפל בגינון בערוגה זו.</p> <p>קווי ביוב וניקוז</p> <p>לא תותר ירידת צנרת גלויה ע"י קירות או מסלעות. במידה ותהיה פגיעה נופית עקב חפירות, השטח יוסדר ע"י מסלעות ויכוסה באדמת גן מחישוף עליון, לשיקום המפגע. כולל גינון במידת הצורך, לפי הנחיות מהנדס הועדה. במידה והנחת קווים לצורך הפרויקט תדרוש יציאה מתחום התכנית, חובה על היזם לטפל בכל ההשלכות הנופיות של קו זה לכל אורכו.</p>
ט	<p>חניות</p> <p>מיקום חניות ע"י יועץ התנועה. יש לתאם את החניות הפרטיות עם נספח התנועה לתביע. באזור חניות, שאינן מקורות, יבוצעו גומות לעצי צל.</p>
י	<p>אשפה</p> <p>אופן פינוי האשפה יתואם עם הרשות המקומית על פי דרישותיה. (גודל המיכלים, צורתם וכדומה). על מבקש ההיתר לדאוג לאישור התכנית במחלקת התברואה ברשות. המתקנים, מכל סוג שהוא, ישולבו כחלק ממבנה המגורים באופן מוסתר מחזית המבנה. שטחי הפנים יהיו מצופים בחומר קשית רחף.</p>
יא	<p>ריהוט רחוב</p> <p>לאורך הדרכים, יוצבו ספסלים, אשפתונים, מעקות הולכה, סככות צל, מגני עצים, מפות התמצאות, שילוט וכו', על פי תכנית עיצוב לריהוט רחוב לאישור מהנדס הועדה המקומית. התכנית תתבסס על הוראות הנספח הנופי.</p>
יב	<p>נטיעות ציבוריות</p> <p>בכל שטח התוכנית יש להשתמש בצומח בעל אופי איי על מנת להשתלב בנוף האזורי. בתכנון, יש לוודא שימוש בצמחים חסכוניים במים.</p>
יג	<p>נטיעות כבישים</p> <p>בתחום הדרך תותר נטיעת צמחי כיסוי נמוכים מ- 40 ס"מ בלבד וכן עצי צל. לאורך הכבישים, בחניות וכן באיי התנועה, יינטעו עצים בוגרים בתאום עם תוכנית התנועה. תכנון החניות, לאורך הכבישים, יעשה באופן שיאפשר נטיעות רציפות ככל האפשר.</p>

6.11	פיתוח
יד	<p>נטיעות בשטחי חניה נטיעות בחניה יהיו על ידי עצים גדולים ועדיף נשירים. יש להשאיר מקום בין חניות או לאפשר נטיעות בשולי המגרש לצורך צל על החניות.</p>
טו	<p>טיפול בעצים קיימים טיפול בעצים קיימים, יעשה עפ"י המפורט בנספח עצים, גיליון 7, בתכניות סביבה ונוף.</p>
טז	<p>השקיה ככלל, יש לוודא כי מי נגר יופנו אל שטחי גינון ציבורי להריוית חתך הקרקע. במידה ויהיו עודפי נגר, יופנו בשיפועים מתאימים למערכת הניקוז.</p>
יז	<p>שילוט השילוט בתחום התכנית יבוצע על פי חוק עזר עירוני, שיהיה תקף ברשות על היזם להגיש תכנית לאישור מהנדס העיר, ולבצע שילוט ההכוונה בתחום התכנית, כחלק מעבודות הפיתוח. לא יותר שילוט על מבנים, אלא אם יתאים לתוכנית כוללת לשילוט, שתוגש על ידי אדריכל המבנה ותאושר על ידי מהנדס הועדה.</p>

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

7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

7.1	מימוש התכנית
-----	---------------------

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.	
---------------------------------------	--

8. חתימות

תאריך: 20/8/2015 חתימה:		סוג: משרד הבינוי והשיכון	שם: שם ומספר תאגיד: משרד הבינוי והשיכון 500100797	מגיש התכנית
תאריך: משרד הבינוי והשיכון משרד החקלאות ופיתוח הכפר 7 חתימה:		סוג: משרד הבינוי והשיכון	שם: שם ומספר תאגיד: משרד הבינוי והשיכון 500100797	יזם
תאריך: חתימה:		סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101803	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:		סוג: בבעלות רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: מ.מ.גוש חלב 500204870	בעל עניין בקרקע
תאריך: 15.07.2015 חתימה:		סוג: עורך ראשי	שם: אריה קוץ שם ומספר תאגיד: ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	עורך התכנית