

20829/ג  
2000264674-1

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
12-2015

נ ת ק ב ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20829

שם התוכנית: הגדלת זכויות בניה לתיירות באזור מגורים משולב בתיירות  
בישוב נורית

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מועצה אזורית גלבע

סוג התוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 20829 אישור תכנית מס' 20829</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.7.15 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 20829 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

שינוי בהוראות בניה והגדלת שטח בניה לחדרי אירוח ביעוד מגורים משולב עם תיירות. שינוי יעוד ממגורים ומסחר ל מגורים א2,, הוספת שימוש מתקני תשתיות עיליים באזור חיץ נופי.

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

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות בניה לתיירות באזור מגורים משולב בתיירות בישוב נורית	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
20829/ג	מספר התוכנית	
135.791 ד'		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה 1	מספר מהדורה בשלב	
25/11/15	תאריך עדכון המהדורה	
• תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלבנטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

## 1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגלבוץ.
- 233800 קואורדינטה X  
716500 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ישוב נורית
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית גלבוץ  
בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נורית  
שכונה ל.ר.  
רחוב ל.ר.  
מספר בית ל.ר.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20862	• מוסדר	• חלק מהגוש		5,14,15
20852	• מוסדר	• חלק מהגוש		11,1
20854	• מוסדר	• חלק מהגוש		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
20862	1,2
20852	1

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5/1/2006	5478	תכנית זו משנה את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13755 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/13755

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתכנון ובנייה	מיסא עבד אלרוק.	25/11/15	לי"ר	26	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובנייה	מיסא עבד אלרוק.	25/11/15	1	לי"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		046531451		04-6533200	ד.ג. גלבע מיקוד 18120					יעדה מקומית לתכנון ובניה גלבע	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		046531451		04-6533200	ד.ג. גלבע מיקוד 18120					יעדה מקומית לתכנון ובניה - גלבע	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				046558211	מלון פלאזה, רח' כרמל, פינת חרמון.					מנהל מקרקעי ישראל	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Anana1962@gmail.com		04-6084621	0522577387	04-6084621	נצרת כביש עוקף ת.ד. 50139 מיקוד 16160	ליך	88975	0282297851		מנסא עבד אלרוק אזרחית	
Anana1962@gmail.com		04-6084621	0525600345	04-6084621	נצרת כביש עוקף ת.ד. 50139 מיקוד 16160	ליך	782	057613770	ענאן עבד אלרוק	מהנדס ומודד מוסמך	מודד

**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

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**

הגדלת זכויות בניה ליחידות אירוח המאושרות (ג/13755) באזור מגורים משולב בתיירות וביטול שימוש מסחרי באזור משולב במסחר והפיכתו לאזור מגורים בלבד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדלת שטחי בניה ליחידות אירוח.
- הוספת שימוש באזור חייץ נופי (מאושר בתכנית ג/13755).
- שינוי יעוד מאזור מגורים משולב עם מסחר לאזור מגורים א 2.
- קביעת שימושים ותכליות לאזור מגורים א 2.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

135.791 ד'

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח המי"ר שייך לכלל הישוב בחישוב 180 מי"ר * 122 יחיד וזאת בהתאם לתכנית מאושרת ג/13755	21960		0	21960	מי"ר	מגורים
מספר יחידות הדיור שייך לכלל הישוב בהתאם לתכנית ג/13755,	122		0	122	מס' יחיד	מגורים
מספר יחידות האירוח שייך לכלל הישוב בהתאם לתכנית מאושרת ג/13755, 144 יחידות אירוח של מגורים משולב בתיירות ועוד 64 יחידות אירוח של מגורים מיוחד, תותר הקמת שתי יחידות אירוח ומשרד ביתי או 3 יחידות אירוח	220		12	208	חדרים	תיירות / מלונאות
המי"ר הינו של כלל הישוב וזאת בהתאם לתכנית מאושרת ג/13755, וזאת בהתאם ל 48 יח"א * 48 מי"ר במגורים משולב בתיירות ועוד 16 יח"א * 160 מי"ר של יעוד מגורים מיוחד	7552		2688	4864	מי"ר	מגורים

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' 15), גובר האמור בטבלה 5.



### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	100-101	מגורים א 2
	200-201	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת
	22-32	
	301-307	
	600-601	
	500-502	
	401-412	
	1000-1002	

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.

# טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעד
אחוזים	ד'	אחוזים	ד'	
2.23	3.03	14.3	19.42	מגורים א
97.77	132.761	2.23	3.03	מגורים משולב עם מסחר
		26.4	35.85	מגורים משולב בת"רות
		13.14	17.85	מגורים מיוחד
		5.36	7.29	דרך משולבת /ואו חצר מבני
		20.57	27.931	דרך מאושרת
		4.55	6.18	שטח ציבורי פתוח
		13.473	18.240	שטח חיצוני
100	135.791	100	135.791	סה"כ

## 4 . ייעודי קרקע ושימושים

שם יעוד : יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	4.1
<b>שימושים: מותר להקים באזור זה</b>	4.1.1
<p>1- השימושים הם ע"פ תוכנית מתאר ג/13755 .</p> <p>2- תאי שטח 22-32 הם תאי שטח ביעוד מגורים משולב בתיירות ע"פ תכנית ג/13755. בתאים אלה מותרים השימושים הבאים :</p> <p style="margin-left: 20px;">א- מגורים</p> <p style="margin-left: 20px;">ב- מבנה חנייה או סככת חניה.</p> <p style="margin-left: 20px;">ג- בריכת שחייה פרטית.</p> <p style="margin-left: 20px;">ד- משרד ביתי ועוד 2 יחידות אירוח , או עד 3 יחידות אירוח (ללא משרד ביתי).</p> <p>3- תאי שטח 1000, 1001, 1002 הם ביעוד שטח חיץ נופי ע"פ תכנית ג/13755 , בתאים אלה מותרים השימושים הבאים :</p> <p style="margin-left: 20px;">א- דרך פטרולים (בטחון) שבילים .</p> <p style="margin-left: 20px;">ב- מתקני תשתיות עיליים כמו תחנת טרנספורמציה .</p> <p style="margin-left: 20px;">ג- גדר היקפית.</p> <p>4- שאר תאי השטח ביעוד ע"פ תוכנית מאושרת ללא שינוי ע"פ תכנית מאושרת ג/13755.</p>	

שם יעוד : מגורים 2א	4.2
<b>שימושים: מותר להקים באזור זה</b>	4.2.1
<p>פירוט השימושים בייעוד זה מחליף את הייעוד מגורים ומסחר מתכנית ג/13755.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים</li> <li>• מבנה חניה או סככת חניה</li> <li>• בריכת שחייה פרטית</li> <li>• משרד ביתי או גלריה ועוד שתי יחידות אירוח או 3 יחידות אירוח .</li> </ul>	
<b>הוראות</b>	4.2.2
<p>א. תותר הקמת ברכת שחייה פרטית לא מקורה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר , מסביב לברכה ירוצף קטע ברוחב מזערי של 1.2 מ' , ויבנה גדר בטיחות, שטח הברכה לא יחושב באחוזי בניה .</p> <p style="margin-left: 20px;">תנאי למתן היתר לברכה :</p> <p style="margin-left: 20px;">1- המצאת אישור יועץ בטיחות</p> <p style="margin-left: 20px;">2- התאמת בניית הברכה למול קובץ תקנות מס' 6701 מתאריך 7.8.08 סעיפים 21.1.2.3 – 21.1.2.9 – 21.1.1.13 – 21.1.3.1 – 21.1.3.6 – 21.1.3.7 – 21.1.4.6 – 21.1.5.1 – 21.1.5.5 – 21.1.6.1</p> <p>ב.הוראות הבינוי תואם תכנית ג/13755 סעיף , מלבד שינוי במרחק מינמלי מותר בין ברכה לגבול המגרש ו/או הבית , כך שיותר מרחק לפחות 1.2 מ' במקום 5 מ' בתכנית ג/13755 . תואם תכנית ג/גל/מק/327</p>	בנוי

<p>ושינוי בגובה קומה מקסימלי מותר, כך שיותר גובה 6.2 מ' במקום 3.2 מ' בתכנית ג/ 13755</p> <p>ג. זכויות בניה : ע"פ טבלת זכויות בתקנון זה.</p> <p>ד. מרתפים במבני המגורים (בלבד) תותר בניית מרתף שאיננו עולה על היקף קומת הקרקע.</p> <p>ה. קומת עמודים : לא יותרו</p> <p>ו. גובה הקומה : ע"פ טבלת זכויות.</p> <p>ז. מחסנים ומבני עזר : יותרו בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים וכחלק מהתכנון הארכיטקטוני הכולל.</p> <p>ח. שימוש בגגות : תותר בניית חדר מדרגות המאפשר עלייה לגג ושימוש בגג, תותר בניית פרגולה על גגות שטוחים, על פי תקנות התכנון ובניה.</p> <p>ט. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בזמן הגשת היתר בניה</p>		
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	תכנית (%) משטח נח (השטח)	צמפות (נח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מגרשי/מרבץ (מ"ר)	הא שטח	יעוד
	קדמי	אחורי							סה"כ שטחי בניה במ"ר	מנתח הקובעת	מנתח הקובעת	עיקרי שדות			
קווי בנין למבנים במגרש ע"פ שטח מגורים משולב עם מסחר תכנית 13755/ג	קו בנין לברכה מגובל מגרש ואו בית 1.2 מ' לפחות	קו בנין למבנים במגרש ע"פ שטח מגורים משולב עם מסחר תכנית 13755/ג	לא יותר מ- 9 מ' לגג	2 קומות עליות וג' ומרתף/למגורים וקומה אחת לגלריה או משרד ביתי	50	1.33 כ	1	--	225	0	0	45	180	מגורים 2A	
			לא יותר מ- 7.5 מ' לגג רעפים או שטוח			112	0	0	16	96	תוספת זכויות 20% לבנין ירוק	740	100-101		
קו בנין למבנים במגרש ע"פ יעוד תכנית 13755/ג קווי בנין לברכה מגובל מגרש ואו בית 1.2 מ' לפחות	קו בנין למבנים במגרש ע"פ יעוד תכנית 13755/ג קווי בנין לברכה מגובל מגרש ואו בית 1.2 מ' לפחות	קו בנין למבנים במגרש ע"פ יעוד תכנית 13755/ג קווי בנין לברכה מגובל מגרש ואו בית 1.2 מ' לפחות	לא יותר מ- 12.2 מ' לגג רעפים ו- 10.50 מ' לגג שטוח	2 קומות + עליות גג	50	יע"פ יעוד שטח מגורים משולב עם תירות תכנית 13755/ג	1 למגורים ועוד משרד ביתי או עד 3 יחידות אירוח	--	225	0				0	45
			לא יותר מ- 6 מ' לגג רעפים ו- 4.5 מ' לגג שטוח	קומה אחת למבנה ופרד למשרד ביתי או למבנים ליחידות אירוח	50	יע"פ יעוד שטח מגורים משולב עם תירות תכנית 13755/ג	112	0	0	16	96	תוספת זכויות 20% לבנין ירוק	720	22-32	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת

- זכויות הבניה המאושרות נגזרות ממגורים משולב בתירות ומגורים מיוחד להתאם לסעיף 2.3 בתוכנית מאושרת ג/13755.
- ההוספה עבור 4 המגרשים באזור מגורים 2A
- תאי שטח 22-32 הם כיעוד מגורים משולב בתירות ע"פ תכנית ג/13755

## 6 הוראות והנחיות נוספות

6.00 כל הוראות תכנית ג/ 13755 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיות לחול

### 6.1 הנחיות בינוי ופיתוח נוף

#### העמדת בנינים ופיתוח

1. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ועל מנת לבחון את "חזית הרחוב". יש להכין פרישה של חזית הרחוב (במסגרת בקשה להיתר בניה) לפחות 20% משטח המגרש יישאר בתכנית טבעית פנויה ומגוננת ומיקום מתאים להבטחת השהייה וחלחול של מי נגר עילי לתת הקרקע. חובה להפנות את מרזבי הגגות לגינה הפרטית ולמנוע זרימת המים מחוץ לתחום המגרש (למעט זרימות קיצוניות) החניה והשטחים המרוצפים יוגבהו בכ-10 ס"מ מעל השטח המגונן, לצורך אגירת המים בשטח המגונן והחדרתם בעת גשם חזק. משטחים אלה יתוכננו כך שהשיפוע יהיה לכיוון השטחים המגוננים. הוראה זו לא תחול במידה ויותקנו אמצעים לאיסוף וניצול מי נגר, כמפורט לגבי "בניינים ירוקים"

#### חניות

1. חניות מקורות יהיו בנסיגה של 1 מ' פנימה מקו המגרש הקדמי. ככל שדבר אפשרי, ישולבו החניות בקירות הפיתוח.  
2. חניות מקורות צמודות לבניין יהיו מותאמות לסגנון האדריכלי של המבנה.  
3. חניות מופרדות מהמבנה ייחשבו כחניות חוף ואין חובה לקרותן. ניתן לקרותן באחד מהאופנים הבאים:  
עמודי הפרגולה מפרופיל ברזל ריבועי, קורות עץ גושני, אלומיניום או עמודי בטון בציפוי אבן או טיח.  
גווי העץ: טבעי.  
חומרי הקירוי האפשריים פוליגל שקוף, פח, עץ, סבכות ברזל וחומרים טבעיים כגון במבוק קש וכדומה.  
4. ניקוז נגר עילי ממשטחים וגגות חניה יופנה לשטח מגונן לחלחול בתחום המגרש. משטחי החניה יהיו ככל האפשר בצבע בהיר, אשר אינו אוגר חום רב.

#### תיחום המגרשים

1. תזיית מומלצת-פתחה, מגודרת בצמחייה או תיחום נמוך.  
2. אפשרויות תיחום בכיוון הרחוב או שצ"פ  
במגרשים שלאורך רחובות שכונתיים או משולבים/חצרות מבניים: גידור/תימוך/תיחום על ידי קירות עד גובה 60 ס"מ. פרטי הקיר: קיר מטויח בגוון לבן/בשור(חול) עם קופינג מאבן נסורה או שורות אבנים מרובעות כאבן שפה. תותר גם גדר בלבד לפי אחת האפשרויות הבאות:  
אפשרות 1: תותר גדר מתכת או עץ בגובה עד 80 ס"מ מתוך מספר דגמים מסוימים שיוגדרו בתכנית הבנייני לביצוע. בתכנית הבנייני לביצוע תקבע שפת תכנון אחידה לכל הרחוב.  
אפשרות 2: תותר גדר רשת בלבד כמשענת לגדר חיה.

#### 3. פיצול קיר תומך

קירות- במידה ויש צורך בתימוך גבוה מ-1.00 מ', מומלץ לפצל את הקירות ולשמור על מרווח של 0.5 מ' לפחות כברמה לגיגון או שתוצב מאחוריו במרחק זה גדר מעקה.  
מסלעה- ניתן להשתמש בקיר או במסלעה. לא יותר שילוב ביניהם. מסלעה בשיפוע מינימלי של 1:1 מסלעים שטוחים בגודל מינימלי 0.4X0.6X0.6 מ', עם כיסוי קרקע לגיגון. מעל גובה של 1.5 מ' יש לפצל את המסלעה ולהשאיר מרווח של לפחות 0.6 מ' כברמה לגיגון.

#### 4. גדר בין מגרשים סמוכים

בתכנית בינוי לביצוע יוגרו מספר דגמים לבחירה.  
הגדר חייבת בתיאום בין השכנים לגבי גובה, חומרים וצבעים.

#### 5. שערי כניסה

שערי הכניסה יותאמו לחומרים ולצורת הגדר.

#### 6. תיחום בחזיתות צידיות ואחוריות של המגרשים

עדיפות לתיחום בגדר חיה או בגדר רשת. תומנות בנייות, או גדרות קשיחות מעץ יותרו עד לגובה של 120 ס"מ בלבד.

#### 7. נטיעות במגרש בקו החזית

בכל מגרש הגדול מ-500 מ"ר יש לטעת לפחות שלושה עצים בקו חזית המגרש. עדיפות לנטיעת עצים בקרבת גומחת הפילרים. במגרש של 500 מ"ר יש לטעת לפחות שני עצים. העצים יסומנו בבקשה להיתר הבניה. ככל שיש עצים קיימים במגרש, אלה

<p>ישמרו ככל האפשר ויהיו תחליף לנטיעת חדשים. רצוי שהעצים יהיו מתוך רשימת העצים המומלצים בנספח בינוי ונוף של תכנית זו.</p> <p><b>8. גומחות לתשתיות</b></p> <p>מיקום התשתיות יהיה במפגש בין מגרשים. ארונות התשתיות יהיו בניצב לכביש. בגומחה יוצב בנוסף לארונות חשמל ותקשורת, שעון המים ותשתיות נוספות במידת הצורך. הגומחות ישרתו את כלל המבנים והשימושים במגרש. בתכנית בינוי לביצוע תקבע שפת תכנון אחידה לכל רחוב.</p> <p><b>9. מתקני איסוף אשפה</b></p> <p><b>אפשרות 1:</b> ייקבעו בתכנית בינוי לביצוע מיקום וגודל מתקני איסוף אשפה בכל רחוב/מיבנה/שכונה. מיקום מתקני אשפה ביתית לא יעלה על 40 מ' מבית מגורים.</p> <p>בנקודות איסוף יוצבו מכלים שונים המותאמים למיחזור ופחו אשפה מסוג וגודל לפי הנחיות המועצה.</p> <p><b>אפשרות 2:</b> אם יקבע פתרון של מיקום פחי אשפה במגרשי המגורים, כפחים ביתיים, אז המיקום יהיה בניצוב לכביש בכל גומחת תשתיות או בסמוך לה ולא יותר בחזית נמגרש.</p> <p>כל פתרון יהיה באישור המועצה האזורית.</p> <p><b>הוראות לגבי הבניינים</b></p> <p>כל חומרי הבנייה וכל חומרי יעמדו בתקן ישראלי ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. יותרו גגות שטחים או גגות רעפים. גגות רעפים יותרו בגודל מינימלי של 20 מ"ר ורק כאשר השיפוע היינו לכיוון הרחוב.</p> <p>3. הצבת קולטי שמש, דודי מים, מכלי דלק, זרועות לתליית כביסה, מזגנים, אנטנות, צלחות לוויין, גגונים וכו', באופן שישולבו ארכיטקטוניות בבנין-כל הפרטים יפורטו בהיתר הבניה.</p> <p>4. מתקני ייבוש כביסה יופנו לחצר האחורית, ובחזית קדמית יותרו רק אם יוסתרו במסתורי כביסה כחלק מהמבנה.</p> <p>5. ארובות ומכלי דלק לחימום וכדומה יהיו נסתרים מהרחוב ככל הניתן, ישולבו בתכנון הארכיטקטוני ויוצגו בהיתרי הבניה.</p> <p>6. שילוט יותר לפי תכנית שילוט כוללת לישוב בלבד.</p> <p>7. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת היום הטבעית בתוך הבניינים וכך איורור מפולש ככל הניתן.</p> <p>8. מזגנים ומערכות מכאניות יוצבו בהתאם לתקנות רעש באופן שלא יפגע, ככל האפשר בשכנים או בדיירי הבית עצמו.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>6.2. הוראות תנועה וחניה</b></p> <p><b>הנחיות תנועה וחניה</b></p> <p>א. התנועה והחניה יהיו בהתאם לעקרונות המצויים בנספח התנועה של תכנית זו, ובהתאם לטבלת החניה המצויה בנספח הנייל.</p> <p>ב. קווי בניין ורחוב דרכים כמצוין ברוטות אשר בתשריט.</p> <p>ג. קו בנין מ"דרך נוף הגלבו(מדרום מערב לישוב) יהיה 40 מ' לפחות מציר הדרך.</p> <p>ד. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתרי בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>6.3. הנחיות איכות הסביבה ותשתיות</b></p> <p><b>הוראות כלליות</b></p> <p>1. בתחום התוכנית יותר שימושים שיעמדו בדישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>2. לא יותרו בתחום התוכנית "מפגעים סביבתיים" כפי שיוגדרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה."</p> <p>3. מסביב לישוב תותר הקמת גדר, שערים ודרך ביטחונית ברחוב של עד 6 מ'</p> <p>4. כל מערכות התשתית(צנרת, כבלים מבנים וכיו"ב) יהיו תת-קרקעיים, למעט המתקנים לגביהם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.</p> <p>5. כל חומרי הבניה והגמר יעמדו בתקן ישראלי(ככל שקיים כזה) והיו באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p><b>ג. מים</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ציוד צנרת, חומרים וחומרי בניה יהיו תקינים.

4. ברזי שריפה יותקנו בישוב לדרישות שירותי הכבאות.

#### **ד. ביוב, קולחין והשקיה**

1. תנאי להיתר בניה לעבודות פיתוח ותשתית בתחומי הישוב יהיה הגשת חישובים המוכיחים כי מט"ש מגן שאול מסוגל לטפל במכלול השפכים לרבות שפכי נורית ושפכי הרשות הפלשתינאית (לכשיגיעו) עד לאיכות הקולחים הנדרשת. כמו כן, הגשת חישובים המוכיחים כי מערכת השבת קולחי מט"ש מגן שאול מסוגלת לנצל את כל כמות הקולחים ללא עודפים.

2. תנאי להיתר בניה למבנים יהיה:

א. הגשה של תכנית ביוב מפורטת שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות על פי האמור בסעיף 34א.15 בתמ"א 34.

ב. הגשת תכנית של הרחבה ושדרוג של תחנת השאיבה בגן נר ומערכת הולכת השפכים למט"ש מגן שאול עפ"י שלבי הרחבת היישובים הנ"ל כולל לוחות זמנים לביצוע.

3. תנאי לטופס 4 למבנים הינו אישור המשרד לאיכות הסביבה כי פתרון הקצה לביוב הושלם.

4. במגרש מס. 91 יותר להקים מתקן הנדסי-תחנת סניקה לביוב. השטח לשימוש זה לא יעלה על 1 דונם משטח המגרש ומיקומו המדויק יקבע בתכנון המפורט. התחנה תיבנה תת קרקעית, או בתוך בניין אשר יוסתר ע"י כיסוי באדמה או בצמחיה באופן שלא יראה מכיוון עמק תרוד ומכיוון הישוב.

6. בתכנון המפורט של המתקן ההנדסי יילקחו בחשבון עובדת הפיצוצים המתקיימים בתוך תחום המחצבה והמתקן יתוכנן כך שיעמוד בתקנים המחמירים שמצויים בתקנות למניעת מפגעים ממתצבות תשנ"ח 1998 ס. 8. על היזם להבטיח כי בשלב התכנון המורט הנחיות אלו יוטמעו במפרט הטכני.

7. טופוגרפית היישוב מחייבת חלוקת הרשת המאספת לשני אזורים והקמת מכון סניקה.

8. מתקן סניקה (תת קרקעי) יבנה במגרש 90.

9. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף ביוב תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע-פי דין וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

#### **ו. חדרי טרנספורמציה**

1. עבודות העפר שיעשו על מנת למקום את האלמנטים הנ"ל, יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה קיימת ובמצב הקיים.

2. יש לבצע מינימום דרכים אל המתקנים-יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.

3. כל התשתיות יהיו מוטמנות ותת קרקעיות.

4. חדרי טרנספורמציה יצופו בבניית נדבכים מאבן מקומית בעיבוד טוב זה גם בצורה מרובעת או בציפוי אבן לקט מקומית גלילית שבורה או כפי שנגרש מחזיתות מגרשים למוסדות ציבור.

5. עבודות השיקום-בעזרת תכנון צמחיה מתאים, על ידי אדריכל נוף.

#### **ז. פסולת**

1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

2. לא יינתן היתר בניה אלה לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3. תוכן תבנית למערך פינוי, אצירה, שינוע ומחזור של פסולת וגום בכל הישוב-כחלק מתוכניות הבינוי לביצוע. בישוב תתוכנן תשתית להפרדת פסולת במקור.

4. בתכנית יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטחים ציבוריים בישוב.

5. התכנית תבטיח דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומגעים חזותיים.

6. הפסולת לסוגיה(ביתית, יבשה גושית. בניין, רעילה) תפונה לאתרים מוסדרים בלבד לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה

7. ככל הניתן יוצבו בכל מגרש ובכל מגרש לבניני ציבור קומפוסטרים. אלה יסומנו בבקשה להיתר בניה.

#### **ח. חומרים רעילים ומסוכנים**

שימוש בחומרים רעילים או מסוכנים (למעט שימוש ביתי מוכר) לא יותר בתחום הישוב, אלא אם ינקטו אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, בהתאם לכל דין/או הוראה של רשות מוסמכת.

#### **ט. רעש**

1. בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר"(כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלוונטיות), ידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.



2. יש לבחון את הצורך בחיץ אקוסטי נופי בין דרך נוף הגלבוש לבין בתי הישוב-רצוי סוללה מגוננת.

3. יחול איסור על שימוש בצופרי מכוניות בישוב-תמרורים יוצבו בכניסה לישוב.

4. יש לערוך טור רעש תקופתי מן המחצבה באזור המזרחי של התכנית. בהתאם לממצאים תהיה הועדה המקומית רשאית להתנות טופס אכלוס במיגון חלונות הפונים למחצבה.

#### י איכות אויר

1. פליטות מזהמים מבתי אוכל, מבני ציבור או גלריות שיש בהן פעילות הכוללת הפעלת אש, יעשו בארובה מרכזית לגג הבניין, על פי התקן ובאופן המאפשר להתקין מסננים למניעת ריחות או פליטת מזהמים.

2. יתוכננו פתרונות למניעת ריחות ממערכות הביוב ופינוי הפסולת.

3. יוצבו מוניטורים לאבק ויבוצעו בדיקות אבק קבועות.

#### יא. אנרגיה ואקלים

1. ככל הניתן, תאורת רחוב באנרגיה. סולארית או באנרגית רוח. שימוש בגופי תאורה תסכונים באנרגיה.

2. ריצוף משטחי הליכה ומרכות בחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהן.

3. יותר שימוש באלמנטים של מים (מזרקות, תעלות וכו') בפיתוח השטח.

#### יב. תקשורת

1. המבנים יחברו לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה, או לרשתות תקשורת אחרות, באמצעות כבלים תת-קרקעיים בלבד. הרשת וההתחברויות למבנים יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ולפי תיאום ואישור חברת "בזק" וחברות הכבלים ו/או התקשורת האחרות.

2. מיקום וסוג אנטנה(מרכזית) לטלוויזיה ורדיו יקבעו על ידי ועד הישוב, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

3. אנטנות לא יותרו במגרשי מגורים.

4. צלחות לוויין יותרו במגרשי מגורים רק בתנאי שלא יראו מכיוון הרחוב.

#### יג. עודפי קרקע

1. עודפי קרקע ופסולת בנייה יועברו למקום מאושר על ידי הועדה המקומית.

2. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא.

#### יד. בריכות שחיה

הנחיות סביבתיות לגבי בריכות שחיה פרטיות יקבעו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ועל-פי חוק.

#### טו. ניהול סביבתי

1. עם הקמת הישוב תוקם מינהלת /ועד איכות סביבה, אשר יבצע מעקב אחר היישום המפורט של הנושאים הסביבתיים, יקדם תינוך סביבתי ומעורבות הקהילה, יארגן שותפויות לנסיעה ברכב (CAR POOL) וכו'.

2. מומלץ שכל יזם של פרויקט כלכלי בתחום המגרשים למבני ציבור, תיירות, מסחר, ספורט וחניה ציבורית, יחויב בהפרשת 0.5% מגובה בפרוייקט התורם לאיכות הסביבה בישוב. הפרוייקט יקבע על ידי ועד הישוב, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

#### טז. הנחיות סביבתיות לתקופת הבניה

1. טיפול בפסולת בנייה בעזרת גריסה במקום. מתקן גריסה נייד ימוקם בישוב בעת הבנייה. לחילופין פינוי פסולת בנייה לאתר מוסדר ו/או למתקן למיחזור פסולת בניין.

2. צמצום אבק על ידי הרטבת דרכים בזמן הבניה.

3. שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.

4. כיסוי משאיות הנושאות פסולת בניין או פסולת אחרת העשויה לגרום למעוף חלקיקים.

5. שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר.

#### יז. הנחיות סביבה לאחר תחילת האכלוס

לקראת שלב ב' של הישוב-תוכן תכנית מעודכנת למניעת מפגעים מהבניה החדשה

+, כולל הגדרת אזורי כניסה ויציאה זמניים שלא דרך המגורים הקיימים והגדרת שעות פעילות מותרת לציוד מכאני הנדרש לבניה.

6.4 הנחיות והוראות בנוגע לבניינים ירוקים
<p><b>א. הוראות כלליות</b></p> <p>א. בכדי לתת לישוב נורית אופי של ישוב אקולוגי, בעל אחריות גבוהה לאיכות הסביבה, מומלץ שכל המבנים בישוב אשר אינם במגרשי המגורים יבנו כ"בניינים ירוקים"-מבני ציבור, מבנים לתיירות, מבנים למסחר ומבנים לספורט.</p> <p>ב. בניינים במגרשי המגורים(בנייני מגורים ו/או בניינים למשרד בייתי, גלריות, מסחר תיירותי, ו/או יחידות אירוח)אשר יבנו כ"בניינים ירוקים" יקבלו תמריץ בזכויות בניה מוגדלות, כמצוין בטבלת האזורים.</p> <p>ג. ההוראות לגבי בניינים ירוקים הינם בנוסף להוראות הסביבתיות והנופיות הכלולות בפרקים אחרים של תכנית זו.</p> <p>ד. הקריטריונים להגדרת בנין כ-"בנין ירוק", יהיו כמפורט בהמשך פרק זה.</p> <p><b>ב. קריטריונים לקביעת "בנין ירוק"</b></p> <p><b>א. חיסכון במים וניצול חוזר במים</b></p> <p>1.הצגת תכנון וביצוע של מערכות לניצול חוזר להשקיה של מים אפורים(מים מכיורים, אמבטיות וממכונות כביסה)ושל מי נגר עילי(מים מגגות המבנים ולפחות חלק מהשטחים המרוצפים).המערכות יכללו צנרת מים יעודית לאיסוף המים האפורים מיכלי אגירה משאבה/משאבות, מתקני טיפול במים ומערכת השקיה המחוברת אליהם. על מגיש היתר לקבל אישור משרד הבריאות.</p> <p>2.מערכת השקיה חסכונית במים המבוססת על טפטוף.</p> <p><b>ב. חיסכון באנרגיה</b></p> <p>1.הצגת תכנון וביצוע של מערכת לניצול חוזר להשקיה של מים אפורים(מים מכיורים, אמבטיות וממכונות כביסה)ושל מי נגר עילי(מים מגגות המבנים ולפחות חלק מהשטחים המרוצפים). המערכות יכללו צנרת מים יעודית לאיסוף המים האפורים, מיכלי אגירה משאבה/משאבות, מתקני טיפול במים ומערכת השקיה המחוברת אליהם. על מגיש היתר לקבל אישור משרד הבריאות.</p> <p>2.מערכת השקיה חסכונית במים המבוססת על טפטוף.</p> <p><b>ב. חיסכון באנרגיה</b></p> <p>1.הצגת תכנון וביצוע של הצללה של החלונות לכיוון מזרח, דרום ומערב.</p> <p>2.הפחתה ככל האפשר של גודל הפתחים לכיוון מערב.</p> <p>3.אם קיים גג רעפים, אזי הרעפים יהיו בגוון בהיר.</p> <p>4.גגות הרעפים יכללו אפשרות לאורור טבעי בקיץ, וחסימת הפתחים בחורף.</p>

6.5 חלוקה ורישום
<p><b>הוראות כלליות</b></p> <p><b>א. חלוקה</b></p> <p>1.תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט .</p> <p>2.חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p><b>ב- רישום</b></p> <p>תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>

6.6 העשרת מי תהום
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השתייה החדרה והעשרת מי תהום.</p>

6.7 הוראות בנושא חשמל
<p>א. תנאי למתן התר 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>

## ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

## ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

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

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)

- א- התכנית לא תאפשר הקמת קווי חשמל עיליים אלא רק תת קרקעיים, אך יחד עם זאת התכנית תתיר הקמת מתקני חשמל עיליים כגון " תחנת טרנספורמציה".

<b>6.8 היטל השבחה</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.9 פיקוד העורף</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

<b>6.10 עתיקות</b>
כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

<b>6.11 אשפה</b>
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

<b>6.12 שימור וניצול מי נגר עילי</b>
מי הנגר העילי יועברו מתתחם המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

<b>6.13 ביוב</b>
תנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית זו, הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

<b>6.14 שיפוי</b>
א. לוותר על כל דרישה ו/או תביעת פיצוי מהועדה בגין אישור התכנית, לרבות על תשלומים המגיעים ליזם מאת בעל הזכויות במגרש האחרים בתכנית לפי טבלאות איוון, בגין החלוקה החדשה של המקרקעין לפ סעיף 22ג(3) לחוק ולפי כל דין. ב. לפצות ולשפות את הועדה מיד עם דרישתה הראשונה על כל סכום (לרבות הוצאות משפט, ריבית ושח"יתט עו"ד) שתידרש לשלם על פי דין, לכל אדם או גוף, בקשר עם אישור התכנית כאמור. ג. מוסכם על הצדדים כי כתב השיפוי זה מוגבל בזמן. ד. כתב השיפוי זה היינו בלתי חוזר וזכויותיה של הועדה תלויות בו.

--

**6.15 שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה"

יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
-1	ע"פ הוראות תוכנית ג/13755	

**7.2 מימוש התוכנית:**

תוקפה של התכנית המפורטת מיום אישורה 10 שנים אלה אם תוגש תכנית מפורטת לשינוי בתחומה כולו או-מקצתו.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14/12/15	* ק/א	מקומית מקור חרות לתכנון ולבניה-הגלבוע	*		מגיש התוכנית
14/12/15	* ק/א	ועדה מקומית לתכנון ולבניה-הגלבוע	*		יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
14-12-15	מיסא עומר מהנדסת אזרחים מ"ר 88975 מל 2577387		028297851	מיסא עבד אלרזק	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן/במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	√	
		אם כן, פרט: קיים נספח חלוקה		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y, ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup> .	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית		
	1.1	שם התוכנית	√	
		מחוז	√	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	√	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	√	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט:		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
	• בתי קברות	✓		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓		
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי (5)		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא כפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.



<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה מיסא עבד אלראזק(שם), מספר זהות 028297851 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 20829 הגדלת זכויות בנייה לתיירות באזור מגורים משולב בתיירות, בישוב נורית. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 88975.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועצתחום מומחיותו והכשרתהנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מיסא עבד אלראזק  
מהנדסת אזרחית  
ת"ד 88975, 052-2577387

חתימת המצהיר

14-12-15

תאריך

**הצהרת המודד**

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 20829/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 1-5-2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

ענאן עבד אלראזק מהנדס ומודד מוסמך מ.ר. 782	782	ענאן עבד אלראזק 782 שם המודד
נייד 052-5600345 חתימה	מספר רשיון	תאריך

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 1-1-2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

ענאן עבד אלראזק מהנדס ומודד מוסמך מ.ר. 782	782	ענאן עבד אלראזק שם המודד
נייד 052-5600345 חתימה	מספר רשיון	תאריך

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	שם התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			