

2000197043-1

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית ג/21392  
ישוב קהילתי תמרת

מינהל התכנון  
חוז צפון  
הועדה  
05-10-2016  
כתב קבל  
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חתומה על ידי מינהל התכנון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 21392</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9.9.15 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	חותמת הועדה המקומית :
<p>חוזרות הועדה המחוזית :</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21392 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	חותמת הועדה המחוזית :
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

## דברי הסבר לתכנית

תמרת הינו יישוב קהילתי בשיפולי הגליל התחתון באזור עמק יזרעאל, סמוך למושב נהלל. היישוב שייך מוניציפלית למועצה אזורית עמק יזרעאל והיה הראשון מבין 7 יישובים קהילתיים הנמצאים בתחום השיפוט של המועצה. הוא ממוקם בתוך הגן הלאומי "שמרון", בסמיכות לתל שמרון ושמורת טבע תל שמרון.

היישוב נוסד בשנת 1981 ביוזמת המתישבים, בני העמק והסביבה, ובהתאם להחלטת ועדת השרים לענייני התיישבות ממרץ 1980. קודם לכן, בין השנים 1947-1954 שהו במקום זה אנשי קיבוץ תימורים אשר עקרו מאוחר יותר לדרום הארץ. מכאן נגזר שמו הנוכחי של היישוב.

תמרת מונה כ-350 משפחות ובישוב מתגוררים כ-1800 תושבים (חברי אגודה שיתופית ושוכרים), רובם עובדים מחוץ לתמרת.

בישוב אולם ספורט, גני ילדים, מועדון נוער, בריכת שחיה, מגרשי טניס, מגרש כדורסל וקט רגל, ספריה, מרפאה, צרכניה ומועדון חברים. עד שנת 2005 פעל ביישוב בית ספר יסודי, אשר נסגר בשל התמעטות מספר הילדים בישוב.

תכנית המתאר המקומית המאושרת של הישוב - ג/3377 אושרה בשנת 1981. בשלב מאוחר יותר, בשנת 1993 (בהליך ולי"ל) אושרה תכנית מתאר ג/במ/136 אשר השלימה את פיתוח הצד המזרחי של תמרת. בשתי התכניות קיימת קבולת מאושרת של 732 יח"ד, שנגזרת מהאפשרות (התיאורטית בעיקר) להקים 2 יח"ד בחלק ניכר מהמגרשים בישוב.

שינוי מס' 3 לתמ"מ 2/9 (אושר בשנת 2012), מאפשר לישוב תמרת הגדלה ל-882 יח"ד סך הכל. התכנית מציעה 150 יח"ד, 77 מגרשים לבנייה חד משפחתית בגודל של 400 מ"ר ו-73 מגרשים בגודל של 250 מ"ר לבנייה דו משפחתית בקיר משותף עם מגרש שכן. תמהיל המגרשים המגוון נועד לאפשר המשך קליטת בני הישוב, זוגות צעירים משפחות ו/אוכלוסייה בוגרת, המעוניינים להתגורר בישוב קהילתי.

התכנית נותנת דגש לתכנון נופי המשתלב עם האיכויות המיוחדות של תמרת, כמו כן ניתן ביטוי לצרכים הנדרשים להסדרת מערכת הכבישים ושאר התשתיות ההנדסיות החיוניות ליישוב - מיס, ביוב וניקוז.

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית, ואינם מהווים חלק ממסמכה.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית	21392/ג	ישוב קהילתי תמרת
1.2	שטח התכנית		1,126.89 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף	
		מספר מהדורה בשלב	3	
		תאריך עדכון	26/9/2016	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית מפורטת	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
		מוסד תכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית	
		לפי סעיף בחוק	ס' 62	
		היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</li> <li>תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו</li> </ul>	
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת-מימד	לא כוללת	

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים	
		קואורדינטה Y	221100	
		קואורדינטה X	734300	
1.5.2	תיאור מקום		בלב עמק יזרעאל, בסמיכות לצומת נהלל.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מוא"ז עמק יזרעאל	
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות יזרעאלים	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	תמרת	

## 1.5.4 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17302	מוסדר			13
17303	מוסדר			10
17304	מוסדר			10
17305	מוסדר		12	13
17702	מוסדר		בשלמות	
17703	מוסדר		בשלמות	
17704	מוסדר		בשלמות	
17705	מוסדר		בשלמות	
17706	מוסדר		בשלמות	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.5 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29.10.1981	2759	תכנית זו אושרה בישיבת ולנת"ע 489 מיום 26.6.2012 לפי ס' 106 ב' לחוק התכנון והבניה, תמ"א 8 אישור ע"פ סעיף 7 לתמ"א 8.	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 8
26.6.2012	6249	תכנית זו אושרה במועצה ארצית מס' ישיבה 527 מיום 9.11.2010, תוספת ל-150 יחיד ובולנת"ע מס' ישיבה 468 מיום 20.9.2011 וישיבת ולנת"ע 489 מיום 26.6.2012 לפי ס' 106 ב' לחוק התכנון והבניה, תמ"א 8 אישור ע"פ סעיף 7 לתמ"א 8.	אישור עפ"י תכנית מתאר מחוזית	ת.מ.מ 2/9 שינוי 3
30.7.1981	2732	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/3377 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/3377
11.2.1993	4084	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/136 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/במ/136
5.12.1985	3278	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/4598	כפיפות	ג/4598
18.2.2004	5273	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11422	כפיפות	ג/11422
10.1.2006	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/13981	כפיפות	ג/13981
4.11.2009	6014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/16425 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/16425
3.5.1989		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/5596	כפיפות	ג/5596
30.5.2012	6423	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ז/3377/02	כפיפות	מק/ז/3377/02
9.7.2013	6624	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ז/3377/04	כפיפות	מק/ז/3377/04
27/10/1998		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/1
27/10/1998		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/3
27/10/1998		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/4
27/10/1998		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/5
26/10/2004		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/6
26/10/2004		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/7
26/10/2004		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/8
26/10/2004		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/9
26/3/2007		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/10
24/12/2007		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/11
26/3/2007		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/14
26/3/2007		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/17
14/10/2009		אושר בוועדה לשיכונים ציבוריים	כפיפות	2/1244/20

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי ערן מבל סבטה גולברייך	2/8/2016	1	לייר	1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי ערן מבל ליאורה חי	26/9/2016	לא רלבנטי	33	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	משה לנר	6/7/2016	1	לייר	1: 1000	מנחה	גליון 1 : נספח נופי
	וועדה מחוזית	משה לנר	6/7/2016	1		1: 500	מנחה	גליון 2 : הגדלות וחתכי מתחמים
	פקיד היערות קק"ל	משה לנר	6/7/2016	1		1: 1000	מחייב	נספח עצים בוגרים
	וועדה מחוזית	משה לנר	פברואר 2016		81		מנחה	נספח נופי סביבתי - מלל
	וועדה מחוזית	לוי שטרק	12/6/2016	1	לייר	1: 1250	מנחה	נספח תנועה מנחה
	וועדה מחוזית	לוי שטרק	12/7/2016	1	לייר	1: 1250	מנחה	נספח תחבורה ציבורית
	וועדה מחוזית	לוי שטרק	12/7/2016	1	לייר	1: 50	מנחה	חתכים טיפוסיים
	רשות ניקוז	לוי שטרק	12/6/2016	1	לייר	1: 1250	מנחה	נספח כבישים וניקוז
	רשות ניקוז	לוי שטרק	ינואר 2016		8		מנחה	פרשה טכנית לניקוז
	רשות ניקוז	לוי שטרק	12/7/2016	1		1: 1250	מנחה	תכנית אנגי ניקוז

## 1.7 מסמכי התכנית (המשך)

וועדה מחוזית	בלשה ילון	10/7/2016	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח ביוב תכנית כללית תנוחה
	בלשה ילון	10/7/2016	1	לי"ר	1:10,000	מנחה	תכנית אזורית תנוחה מערכת אספקת מים
	בלשה ילון	10/7/2016	1	לי"ר	1:1250	מנחה	תכנית כללית תנוחה
	בלשה ילון	יולי 2016		7 עמ'		מנחה	פרשה טכנית מערכת ביוב, אספקת מים -

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

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

**1.8.1 מיט**

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
		6558266		6558211	מלון פלאזה רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 כרמל נצרת עילית		רשות מקרקעי ישראל					רשות מקרקעי ישראל

**1.8.2 יום**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
	6558266		6558211	מלון פלאזה רחוב חרמון 2 נצרת עילית		רשות מקרקעי ישראל					רשות מקרקעי ישראל

**1.8.3 גלענין**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
	6558266		6558211	מלון פלאזה רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית		רשות מקרקעי ישראל				בעלות מדינה



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	עורך ראשי מתכנתת שרטוט	מנהל פרוייקט	יועץ דרכים, תנועה ניקוז	יועץ נוף	יועץ מיס ביוב	מודד
eran@mebelarch.co.il	04-9833704	04-9835146	רח' קק"ל 4 טבעון - 36082	30444	052196821	אדרי' ערן מבל ליאורה חי סבטה גולברייך						
horvitz@netvision.net.il	050-5290250	050-5290250	ת.ד. 1204 עוספיה 30090		006379291	אורי הורוביץ						
avram@levyshtark.co.il	04-8553654	04-8553655	יפר אי חיפה	22015	069156107	אברהם לוי						
office@laner-arch.co.il	04-8577441	04-8577439	טירת ברמל 39101	80669	054485222	משה לנר						
yosi-n@bj-is.com	04-8603601	04-8603605	העממאות 31 ת.ד. חיפה 33600	70440	05770331	יוסי נומברג						
fahoum@kfahoum.co.il	04-8513050	04-8513050	רח' הבנקים 14 חיפה ת.ד. 31336	983	26310748	אימד פארום						

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

- 2.1.1 עריכת תכנית מתאר מפורטת לתוספת 150 יח"ד בישוב תמרת.
- 2.1.2 הסדרת תוספת המגורים בשילוב מיטבי עם מרקם הישוב הקיים.
- 2.1.3 התאמת הנחיות הבינוי, זכויות הבניה ויעודי הקרקע - לצורכי הישוב בהווה ובעתיד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 קביעת והסדרת שימושים, הוראות וזכויות בניה באזורי המגורים החדשים.
- 2.2.2 קביעת התכליות המותרות ליעודי הקרקע.
- 2.2.3 תכנון מערכת התנועה והכבישים, הסדרת הכניסה לישוב.
- 2.2.4 תכנון תשתיות מים, ביוב וניקוז.
- 2.2.5 קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות.
- 2.2.6 קביעת הוראות והנחיות בניה ועיצוב אדריכלי.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם : 1126.89 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+, -) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר- אזור מגורים מיוחד אי- מגורי הורים לפי ג/במ/136 (הערכה)		26,025	+24,425	1,600	מ"ר	מגורים
מצב מאושר- אזור מגורים מיוחד אי לפי ג/במ/136 (הערכה)		150 יח"ד	+134	16	מס' יח"ד	
במצב מאושר לא היתה הפרדה בין השימושים לזכויות ע"פ ג/במ/136 (בייעוד ישטח למרכז ישוב). חישוב מצב מאושר - הערכה לפי יחס של 65% מבני ציבור, 10% למסחר 15% לתעסוקה ו-10% לתיירות.			-2,502.5	2,502.5	מ"ר	מבני ציבור
במצב מאושר לא היתה הפרדה בין השימושים לזכויות ע"פ ג/במ/136 (בייעוד ישטח למרכז ישוב). חישוב מצב מאושר הערכה לפי יחס של 10% למסחר.			-385	385		מסחר
במצב מאושר לא היתה הפרדה בין השימושים לזכויות ע"פ ג/במ/136 (בייעוד ישטח למרכז ישוב). חישוב מצב מאושר הערכה לפי יחס של 15% לתעסוקה.			-577.5	577.5		תעסוקה
במצב מאושר לא היתה הפרדה בין השימושים לזכויות ע"פ ג/במ/136 (בייעוד ישטח למרכז ישוב). חישוב מצב מאושר הערכה לפי יחס של 10% לתיירות.			-400	400		תיירות
חישוב לפי 40 מ"ר ליח"א אחת (הערכה)			-10	10	מס' יח"א	

### 3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

#### 3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	ייעוד
עתיקות	הוראה רלבנטית להכפפה		
	ללא שינוי בזכויות בנייה, בהתאם לתכניות מאושרות	200-211	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת
1-18		1-77	מגורים א/2
		101-173	מגורים א/3
	בשצפ"ים 500-503 המסומנים בהנחיות מיוחדות, ההנחיות תהיינה על פי תכנית גבמ/136.	500-503 , 701-710 , 712-717 , 727 , 720	שטח ציבורי פתוח
		800-806	דרך מאושרת
		900-912	דרך מוצעת
		620-622	יער נטע אדם קיים
		600-602	גן לאומי

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

## 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב קיים		
יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית	יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית
			ישוב כפרי/קהילתי לפי תמ"ת 9/2 שנוי 3	68.22	6.05%
מגורים א'2	30.79	2.73%	אזור מגורים א' (מבא"ת)	4.25	0.38%
מגורים א'3	18.32	1.63%	אזור מגורים א' לפי ג/במ/136	0.42	0.04%
			אזור מגורים מיוחד א' לפי ג/במ/136	3.85	0.34%
			אזור מגורים מיוחד לפי ג/3377	0.06	0.01%
שטח ציבורי פתוח	292.38	25.95%	אזור מגורים לפי תרש"צים	332.64	29.52%
			שטח ציבורי פתוח	255.85	22.71%
			גינה ציבורית לפי תרש"צים	79.08	7.02%
			שטח ציבורי פתוח משולב	20.99	1.86%
			אזור ספורט ונופש	5.50	0.49%
גן לאומי	159.94	14.19%	גן לאומי קיים או מוצע לפי תמ"מ 2 שנוי 9	11.24	1.00%
דרך מאושרת	118.19	10.49%	דרך מאושרת	120.72	10.71%
דרך מוצעת	26.03	2.31%	דרך להולכי רגל לפי תרש"צים	31.10	2.76%
			גן לאומי (דרך) לפי ג/16425	1.41	0.13%
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	454.58	40.34%			
יער נטע אדם קיים	26.66	2.37%	שטח למרכז ישוב	42.52	3.77%
			אזור מרכז אזרחי ומסחרי	6.64	0.59%
			שטח מעבר קווי חשמל	47.22	4.19%
			שטח איסור בניה-צה"ל	17.85	1.58%
			שטח מלאכה ומבנים הקלאיים	77.33	6.86%
סה"כ שטח התוכנית	1126.89	100%	סה"כ שטח התוכנית	1126.89	100%

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'2 (תאי שטח 1-77)

#### 4.1.1 שימושים

מיועד למגורים, לרבות משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים לדיירי הבית, ובלבד ששטח המירבי למשרד לא יעלה על 40 מ"ר כחלק מזכויות הבנייה של שטח המגורים, ושהיקף הפעילות ואופייה לא יפגעו בבתים הסמוכים. כל שימוש, זולת מגורים, כפוף לאישור וועדה מקומית לתכנון ובנייה. שטח המגרש יהיה בשטח כולל של כ-400 מ"ר למגרש. מיועדים להקמת בתי מגורים חד משפחתיים.

#### 4.1.2 הוראות

- |  |   |
|--|---|
| <p>א. הוראות בנייה, פיתוח ועיצוב אדריכלי</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום מבנה במגרש - יקבע על-פי קוי הבנין כמופיע בטבלת זכויות והוראות בניה.</li> <li>2. במבני המגורים - לא תותר בניה של יותר משתי קומות. גובה מבני המגורים לא יעלה על 7 מ' בנקודה הגבוהה של מפגש קיר הבניין עם קרקע טבעית או 9 מ' בנקודה הנמוכה של מפגש קרקע טבעית וקיר הבניין, הנמוך מביניהם. המדידה תעשה מפני הקרקע הטבעית ועד למעקה הגג או רום רכס גג הרעפים או הגג המחופה. תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג לא יעלה על הגובה המותר למבנה. עליות גג שגובהן מעל 1.8 מ' יחשבו כשטח עיקרי, על-פי חוק התכנון והבניה.</li> <li>3. הבניה תותאם ככל הניתן לתנאי הטופוגרפיה הטבעית הקיימת. יותרו התאמות גבהים לצורך הקמת חניה ו/או שביל גישה.</li> <li>4. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.</li> <li>5. גמר חזיתות בתי המגורים יהיה טיח לסוגיו בסקלת גוונים בהירים, אשר תיקבע ע"י הנהלת היישוב. חיפוי באריחי אבן בעבוד טבעי (לא מנוסר ומלוטש) בגוונים בהירים, בשילוב בין קירות מטוייחים לקירות בחיפוי אבן. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, מתכת, בטון חשוף וכדומה.</li> <li>6. גגות המבנים יבוצעו כגגות שטוחים או גגות רעפים או שילוב ביניהם. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו באגרנט בהיר או ביריעות איטום הכוללות אגרנט בהיר.</li> <li>7. מערכות סולריות, מיכלי דלק, מנועי מזגנים וכל מרכיב אלקטרו-מכני חיצוני יותקן במיסתור אשר והווה חלק מהמבנה ויוצג בבקשה להיתר.</li> <li>8. במבני המגורים - קומת מסד -תותר עד גובה מירבי של 1.80 מ' בלבד, בחלק הנמוך של המגרש. סגירת קומת המסד תעשה באמצעות קיר בנוי.</li> <li>9. לכל מבנה תיבנה חצר שירות (אפשרי בתוך מרווח בניה צידי ו/או אחורי עד 1.0 מ' מהגבול) אשר תיועד למיסתור כביסה, בלוני גז ומיכלי דלק. גובה קירות מיסתור עד 1.6 מ' ללא קירוי.</li> <li>10. מבני עזר ומחסנים - במבני המגורים - תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בתנאים הבאים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. המחסן יהיה חלק מהבנין הראשי.</li> <li>ב. המחסן יחשב כשטח שירות - שטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר.</li> <li>ג. גובה המחסן - לא יעלה על 2.20 מ'.</li> <li>ד. מחסן כמבנה נפרד במרווח אחורי של המגרש, ובלבד שיישמר מרווח של 1 מ' לפיתוחו, נטיעה וגינות לכיוון מגרש שכן, או שצ"פ.</li> <li>ה. מבני עזר נוספים למעט חניה מקורה (כהוראת סעיף זה) - לא יותרו בתכנית זו.</li> </ol> </li> </ol> |
|--|---|

## ב. פיקוד העורף

כל מבנה מגורים - יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות פיקוד העורף. לא ינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פי הנחיות ואישור פיקוד העורף העדכניות לאותה עת.

## דרכים וחניות

1. במגרשים הנשענים על דרך חלה חובת הצגת מקומות חניה עפ"י התקן בתחום המגרש. חניה מקורה תבוצע עפ"י פרט מחייב יישובי, כחניה מפולשת בלבד, ללא דפנות צד ו/או שערים בשטח מירבי של עד 35 מ"ר.
2. חניה מקורה בתחום קוי הבנין - תותר בקומת המסד של בית מגורים ובתנאי שתשתלב במבנה. החניה תחושב במסגרת שטחי שירות וגובהה לא יעלה על 2.20 מ'.
3. חניה פתוחה מפולשת תבוצע עם ריצוף גן, יותר קירוי קל מעץ או מתכת. חניה כזו לא תכלל בתכנית ובניתה תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש.
4. לא תותר חניה בנויה בבניה קשיחה – בתחום מרווחי הבניה.
5. פתחי כניסה לחניה – לכל מגרש יותר פתח כניסה אחד לחניית רכב. רוחב פתח הכניסה לא יעלה על 5.0 מ'. במקרים מיוחדים המאפשרים ניצול הפרשי גובה במגרש יותרו 2 פתחים, ברוחב מירבי של 3.0 מ' לכל פתח.

## 4.2 מגורים א' / 3 (תאי שטח 173-101)

### 4.2.1 שימושים

**מיועד למגורים במגרשים דו משפחתיים, בשטח כולל של כ-250 מ"ר למגרש. בתי המגורים הבנויים בקיר משותף / קו 0.0 : יתוכננו באופן אחיד ע"י מתכנן אחד בראייה תכנונית משולבת משותפת.**

- א. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי**
- מיקום מבנה במגרש - יקבע על-פי קוי הבנין כמופיע בטבלת זכויות והוראות בניה.
  - במבני המגורים - לא תותר בניה של יותר משתי קומות. גובה מבני המגורים לא יעלה על 7 מ' בנקודה הגבוהה של מפגש קיר הבניין עם קרקע טבעית או 9 מ' בנקודה הנמוכה של מפגש קרקע טבעית וקיר הבניין, הנמוך מביניהם. המדידה תעשה מפני הקרקע הטבעית ועד למעקה הגג או רום רכס גג הרעפים או הגג המחופה. תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג לא יעלה על הגובה המותר למבנה. עליות גג שגובהן מעל 1.8 מ' יחשבו כשטח עיקרי, על-פי חוק התכנון והבניה.
  - הבניה תותאם ככל הניתן לתנאי הטופוגרפיה הטבעית הקיימת. יותרו התאמות גבהים לצורך הקמת חניה ו/או שביל גישה.
  - שיפוע הגג יהיה בין 25%-50%. השפות האופקיות של גג רעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.
  - גמר חזיתות בתי המגורים יהיה טיח לסוגיו בסקלת גוונים בהירים, אשר תיקבע ע"י הנהלת היישוב. חיפוי באריחי אבן בעבוד טבעי (לא מנוסר ומלוטש) בגוונים בהירים, בשילוב בין קירות מטוייחים לקירות בחיפוי אבן. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, מתכת, בטון חשוף וכדומה.
  - גגות המבנים יבוצעו כגגות שטוחים או גגות רעפים או שילוב ביניהם. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו באגרנט בהיר או ביריעות איטום הכוללות אגרנט בהיר.
  - מערכות סולריות, מיכלי דלק, מנועי מזגנים וכל מרכיב אלקטרו-מכני חיצוני יותקן במיסתור אשר והווה חלק מהמבנה ויוצג בבקשה להיתר.
  - במבני המגורים - קומת מסד שאינה מיועדת לשימוש, תותר עד גובה מירבי של 1.80 מ' בלבד, בחלק הנמוך של המגרש. סגירת קומת המסד תעשה באמצעות קיר בנוי.
  - לכל מבנה תיבנה חצר שירות (אפשרי בתוך מרווח בניה צידי ו/או אחורי עד 1.0 מ' מהגבול) אשר תיועד למיסתור כביסה, בלוני גז ומיכלי דלק. גובה קירות מיסתור עד 1.6 מ' ללא קירוי.
  - מבני עזר ומחסנים - יותר מחסן בגודל של עד 10 מ"ר.
  - תנאי להיתר בניה בתא שטח 115 - תיאום עם חברת חשמל.
- ב. פיקוד העורף**
- כל מבנה מגורים - יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות פיקוד העורף. לא ינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פי הנחיות ואישור פיקוד העורף העדכניות לאותה עת.
- ג. חניות**
- במגרשים הנשענים על דרך חלה חובת הצגת מקומות חניה עפ"י התקן בתחום המגרש, או בפתרונות חניה מוסדרים בהתאם לנספח התחבורתי.
  - חניה פתוחה מפולשת, ללא דפנות צד ו/או שערים, תבוצע עם ריצוף גן, יותר קירוי קל מעץ או מתכת. חניה כזו לא תכלל בתכנית ובניה תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש.



### 4.3 ייעוד ע"פ תכנית מאושרת (על פי תכניות מאושרות - תאי שטח 200-211)

#### 4.3.1 שימושים

יעוד ע"פ תכנית מאושרת בתשריט כולל את חלקי הישוב המבונים שחלים עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית זו. תכניות אלו יעמדו בתוקפן למעט התכניות המפורטות בטבלה 1.6 שהתכנית משנה אותן.

### 4.4 שטח ציבורי פתוח

#### שימושים

ישמש כשטח לגינון, מתקניספורט ונופש, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, מקלטים, דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, שטחי חניה, סככות צל, מתקני משחק וכו'.  
יותר תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים), בתאום עם חברת חשמל.  
השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית - ע"פ הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. בתא שטח 705 מסומן כסימבול 'מתקן מחזורי המיועד לאתר לאיסוף ומיון פסולת למחזור ברמה הישובית בלבד. תנתן גמישות למיקום תחנת המחזור ברדיוס שלא יעלה על 15 מ' מהמיקום המסומן בסימבול.

#### הוראות

##### עקרונות תכנון:

- א. ישמרו ויודגשו מבטים לנוף מצפון, ע"י יצירת "חלונות" לנוף, פינות מנוחה ותצפית מוצלות הפונות לנוף.
- ב. עיצוב השצפיים ישאב השראה מנוף החורש הטבעי שעוטף וחודר אל היישוב, הן בחומרי הקירות – אבן לקט מקומית בבניה יבשה ושילוב אבן טבעית במשטחי הריצוף, והן בצמחיה המקומית- חורש אלונים.
- ג. השצפיים יכילו מערכת שבילים להולכי רגל, רחבות ישיבה מוצלות ליחידים וקבוצות, מתקני משחק וכושר, פסלים שיישתלבו בנוף הטבעי, פרגולות, סככות צל, אזורי דשא, שטחי התכנסות ועוד.
- ד. התנועה בגן תותאם לנכים ועגלות, תוך יצירת קשר בין הגן הציבורי לכניסות למתחם גני הילדים הסמוך.
- ה. תודגשה הכניסות לשצ"פ.
- ו. מבני הטרנספורמציה יתוכננו בשצ"פ באופן שיישתלב בנוף, תוך השתלבות בקירות התומכים ובניצול הפרשי הגובה הטבעיים בגן.
- ז. קירות תומכים ידורגו באופן שגובה הקיר המרבי כלפי השביל/מדרכה יהיה 1.5-1 מ', ואחריו תתוכנן ערוגה ברוחב מינימאלי של מטר אחד.
- ח. המעברים הציבוריים יתוכננו כמעבר שביל ללא מדרגות במידת האפשר. במידה ותנאי השטח יחייבו מדרגות, הם ישולבו בערוגות בנויות מאבן לקט טבעית בבניה יבשה, בהן ישתלו עצים ושיחים. לאורך מעבר המדרגות ישולבו ספסלים למנוחה.

## 4.5 שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות (תאי שטח 704-700, 503-500)

### שימושים

תאי שטח 500-503 - השימושים המותרים יהיו על פי ייעוד ישטח ציבורי פתוח משולב בשטחי ספורט ונופש בתכנית ג/במ/136 כמפורט להלן:  
שטחי יער וחורש טבעיים, משותפים לכל הישוב, בהם תשמר הצמחיה הטבעית בשילוב עם ייעודים ציבוריים של ספורט, נופש, מועדון נוער וכו', וכן דרכים ומעברים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, מסלולי אופניים, מגרשי משחקים ונופש וכיו"ב.  
בשטחים הפתוחים המשולבים בספורט ונופש תותר הקמת מבנים, הדרושים לאחזקת האתרים המותרים, וכן מבני ציבור ורווחה, ספורט ונופש, לשרות הקהילה- בתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 2% מהשטח המוגדר. בכל אחד מתאי השטח המוגדרים, תותר בניית מבנה אחד בלבד.  
תאי שטח 704-700 שטח המשמש למעבר קווי חשמל, לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו בתחום זה.

### הוראות

- א. תותר בנייה של בניינים בני קומה אחת בלבד, כאשר שטח הבניין לא יעלה על 2% משטח החלקה המוצעת.
- ב. בניין ציבורי הבנוי על שטח משולב ישמור על קווי בנייה של 8 מ' מכל גבול סמוך.
- ג. גובה הבניין לא יעלה על 4 מ' מפני קרקע טבעית במפגש הגבוה עם הקרקע הטבעית.
- ד. עד גובה רצפת הקומה הראשונה ייבנה הבניין מאבן לקט מקומית בפוגות מלט שקועות. מעל לגובה זה גמר הבניינים יהיה רחיץ ובעל עמידות גבוהה.
- ה. כל הגגות יהיו מסוג גגות בטון שטוחים או גגות משופעים מחופים.

## 4.6 דרך מאושרת / מוצעת

### 4.6.1 שימושים

שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, הכוונה ותאורה, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם.

### 4.6.2 הוראות

**תנאי למתן היתר** הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן ובהתאם לנספח התנועה.

### 4.7 גן לאומי

#### 4.7.1 שימושים

ישמש כגן לאומי ע"פ הגדרתו בחוק יגנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח-1998 וכן עפ"י "חוק התכנון והבניה – התשכ"ה, 1965". כל פעולה בשטח זה נדרשת לאישור רטי"ג.

## 4.8 יער נטע אדם קיים

יער נטע אדם קיים עפ"י הגדרתו בתמ"א 22.

## 4.9 דרך/ דרך לביטול

דרך קיימת, המיועדת על פי תכנית זו לביטול. דרך המסומנת לביטול לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר) <sup>2</sup>		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	משטח תא (השטח)	צמימות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יחיד למגורש	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר / אחוזים <sup>3</sup>			גודל מגורש מזערי (מ"ר) <sup>4</sup>	מס' תא שטח	יעוד			
	צדדי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לתחנת							מעל לתחנת	שטחי בניה (מ"ר) <sup>4</sup>	עיקרי שרות				עיקרי שרות	מרחק לבניסה קובעת <sup>5</sup>	מעל מפלס בניסה קובעת <sup>6</sup>
4	3	3	5	--	2	40%	240 מ"ר	2.5	1	60%	--	55 מ"ר	185 מ"ר	400	1-77	מגורים א/2			
4	3/0	3/0	5	-	2	45%	160 מ"ר	4	1	64%		25 מ"ר	135 מ"ר	250	101-173	מגורים א/3			
8	8	8	5		1	2.5%	200 מ"ר			2.5%		0.5%	2%	3000 <sup>10</sup>	500-503	שצ"פ עם הנחיות מיוחדות			
10	10	10	10			200 מ"ר	200 מ"ר					200 מ"ר <sup>11</sup>	120	700-710 712-717 720,727	9	שצ"פ			

<sup>1</sup> במגורים א/3 - קו בנין צדדי 0 מתייחס ליחיד בעלת קיר משותף.

<sup>2</sup> כניסין קווי בנין הוראות התכנית גוברות על התשריט

<sup>3</sup> שטחי הבנייה המותרים ליעודי מגורים מתייחסים ליחיד אחת.

<sup>4</sup> במידה של סתירה בין עמודת יסה"כ שטחי בניה לבין עמודה של 'אחורי בניה כוללים' יגבר נתון יסה"כ שטחי בניה תותר העברת אחוזי בניה ממשל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור וועדה מקומית.

<sup>5</sup> במגורים א/2 ומגורים א/3 יותן להקיס משרד וחדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים, עבור דיירי הבית, על חשבון שטח המגורים, וכלבד ששטח המשרד לא יעלה על 40 מ"ר.

<sup>6</sup> גובה מבני המגורים לא יעלה על 7 מי. בנקודה הגבוהה של מפגש קיר הבניין עם קרקע טבעית או 9 מי בנקודה הנמוכה של מפגש קרקע טבעית וקיר הבניין, הנמוך מביניהם. המדידה תעשה מפני הקרקע

<sup>7</sup> הטבעית ועד למעקה הגג או רום רכס גג הרעפים או הגג המחופה.

<sup>8</sup> גובה מבני המגורים לא יעלה על 7 מי. בנקודה הגבוהה של מפגש קיר הבניין עם קרקע טבעית או 9 מי בנקודה הנמוכה של מפגש קרקע טבעית וקיר הבניין, הנמוך מביניהם. המדידה תעשה מפני הקרקע

<sup>9</sup> הטבעית ועד למעקה הגג או רום רכס גג הרעפים או הגג המחופה.

<sup>10</sup> יותר מבנה אחד בלבד בכל תא שטח.

<sup>11</sup> גודל מגורש מינימאלי ע"פ תכנית ג/במ/136

<sup>12</sup> סה"כ זכויות בניה עבור כל תאי השטח לכל תחנות הטרנספורמציה ולחדרי שוואים (למעט ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת).

עמוד 19 מתוך 33

26/09/2016

## הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

- א. **בטרם הגשת בקשה להיתר בניה :**  
יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. **מתן היתר בניה בשטח התוכנית :**  
מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ג. **חומרי גמר :**  
גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים לתנאי הסביבה (קרינה, לחות ועוד). יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
- ד. **מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים :**  
ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
- ה. **קולטי שמש על הגג :**  
ישולבו באופן מיטבי בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים כחלק אינטגרלי מתכנון ובעיצוב הגג. דוד המים בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

### 6.2 בינוי ופיתוח

- א. **תכנית בינוי ופיתוח** – תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית לאזורי המגורים החדשים (מגורים א/2 ומגורים א/3). תכנית הבינוי תכלול עבודות עפר ופריצת דרכים, גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'. התכנית תכלול פירוט חזיתות המגרש, כולל חומרי גמר, כולל מבני מערכות למגרשי המגורים, פינוי אשפה וכדומה.
- ב. **במגרשים מבונים** - היתר בניה לתוספת בניה מחייב תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הדו משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.
- ג. **גדרות וקירות בנויים** - התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש, בקטעים חלקיים באורך. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הנופי ויהוו חלק מהתכנית להיתר. הקירות ייבנו במשותף ע"י השכנים הגובלים משני צידי המגרש.
- ד. **קירות תומכים במגרשים חיצוניים הפונים לשטחים הפתוחים** – יפותחו במרוכז ע"י הגורם המפתח ויתוכנו באופן מפורט בשיתוף עם אדר' הנוף. פיתוח הקירות יבוצע לפני ביצוע המבנים במגרשים אלה. גובה הקירות לא יעלה על 3 מ'.
- ה. **ממשק בין הכבישים הצמודים לגבול התכנית לבין השטחים הפתוחים הגובלים** – יש להשלים ביצוע בניית קיר תמך לפני פיתוח וסלילת הכביש. אין לחרוג מקווי הדיקור ולנקוט בכל האמצעים למניעת דרדרת סלעים ו/או עודפי עפר.
- ו. **לא תותר הקמת משטח החניה הפרטית ועמדות הגז**, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש, שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
- ז. **עמדות האשפה והמיחזור** ירוכזו בתחום הרחוב ו/או השטח הציבורי הפתוח בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

### 6.3 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

- 6.3.1 **ביוב :**  
**תנאים למתן היתר בניה למבני מגורים** באזורים א/2 וא/3 - אישור משרד הבריאות לתוכנית ההנדסית של מערכת הביוב בתחומי התכנית.  
 חיבור הביוב למגרשים - ייעשה בנקודה הנמוכה של המגרש.  
 ראה הנחיות מיוחדות בסעיף 6.20 ד'.
- 6.3.2 **ניקוז :** תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז מי נגר בכל תחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.  
 תנאי להיתר בניה בשכונת ההרחבה המזרחית יהיה תכנון ויישום של פתרונות לשיהוי וויסות נגר בשטח הפתוח המתוכנן בלב השכונה בתאום עם רשות הניקוז.
- 6.3.3 **מים :** אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית, בהתאמה לספיקות החזויות לצריכה למגורים ולכיבוי אש, שתזרומנה בקוים אלה בשלב הסופי.  
 ראה הנחיות מיוחדות בסעיף 6.20 ד'.
- 6.3.4 **סילוק אשפה וגזם :** סידורי סילוק האשפה והגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום נאות ומוצנע לפחי אשפה שיסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- 6.3.5 **פסולת מוצקה** תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתחומי מוא"ז עמק יזרעאל, או לחילופין באתרים קרובים, ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

### 6.4 ניקוז ושימור מי נגר עילי

לצורך ניקוז ושימור מי נגר עילי באופן מיטבי – ינקטו האמצעים הבאים :

- במגרשים המיועדים לפיתוח מגורים, - לפחות 25% משטחי המגרשים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ליצירת שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול לתת הקרקע.
- בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 ס' 23.3.2 - אזורי השצ"פים, המגרשים ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול מי נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום.
- תכנית הבינוי תציג את מרכיבי הניקוז ושימור מי נגר עילי.
- השטחים המיועדים להחדרה יהיו מחלחלים - יכוסו בגינון או חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף וכו').
- שימור הנגר במגרשים יתבצע בהתאם להנחיות המדריך לתכנון ולבניה משמרת נגר עילי (2004).
- מפלס רצפת המבנה (גובה 0.00) לא יפחת מ-15-25 ס"מ, מעל גובה הפיתוח במגרש.
- פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים.
- תכנון דרכים וחניות – ישלב ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, יקטין ככל האפשר משטחים קשיחים, בהתאם להמלצות מס' 3.3.4 בנספח הנופי.

### 6.5 קווי תקשורת

מערכת התקשורת תהיה תת – קרקעית.

**6.6 הוראות בנושא חשמל**

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.  
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:

מחזור הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ"ר
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'	
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'	
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	
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 חפירה 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)

ד. תנאי לבניה בתא שטח 115 (מעבר קווי חשמל ע"פ תכנית מאושרת ג/במ/136) יהיה תיאום עם חברת חשמל.

## 6.7 שמירה על עצים בוגרים

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל פירוט הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. תחולתו מחייבת.

הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובנייה, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- ו. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה (ראה מפרט בין משרדי פרק 41.04.07):
  - בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
  - יזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
  - בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
  - לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
  - יזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

## 6.8 הפקעות לשטחי ציבור

### הפקעות לצרכי ציבור

ניתן יהא להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו לרשות המקומית על ידי רמ"י ובלבד שניתנה הודעה לרמ"י והיא לא הסכימה להחזיר את השטחים המיועדים לצרכי ציבור תוך 30 ימים מקבלת ההודעה.

**6.9 היטל השבחה**

- 6.9.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה - בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.9.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.10 דרכים וחניות**

- 6.10.1 החניה תהיה בתחומי המגרשים או במגרשי החניה לאורך הדרכים, על פי תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה – 1983, או התקן שיהיה תקף העת הוצאת היתרי הבניה.
- 6.10.2 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

**6.11 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.12 שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה - יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.  
תכנית אספקת המים ומיקום ברזי המים לכיבוי אש - יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

**6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**6.14 מבנה לשימור**

- על מבנה המסומן לשימור בתא שטח 704, יחולו ההוראות הבאות:
- לא יינתן היתר להריסת אתר/מבנה לשימור, אלא באישור המועצה לשימור אתרים.
  - בטרם הגשת תוכנית ניתן להוציא היתרים לחיזוק המבנה ושימורו בתנאים הבאים: לא יותרו שינויים ותוספות בניה למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על ידי המועצה לשימור אתרים והועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.
  - כל בקשה להיתר/שיפוץ/תוספת למבנה המסומן לשימור בתוכנית, תחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה (עפ"י הנחיות משרד הפנים) שיערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור. הבקשה תועבר לדין בועדת השימור של המועצה האזורית, ותיאום מול המועצה לשימור אתרים, טרם הבאתה לדין בועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות לשילוב השינוי במתחם.
  - במסגרת תיק התיעוד המפורט (עפ"י הנחיות משרד הפנים), יבחן יישום התוספת/שינוי המבוקשים, וכן ינתנו הנחיות לאופי הארכיטקטוני בנושא היקפי הבניה, חומרי הגמר, טכנולוגיית הבניה ועוד.
  - הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צידו, וכן תציג את השתלבות התוספת/השינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית וגדרות.
  - לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור.
  - לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי.



**6.15 מבנים קיימים**

- מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
- על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
  - מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

- הנחיות והוראות תמ"א 38 - במקרה של תוספת זכויות בניה למבנה קיים בשטח התכנית, היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413, כאמור בתמ"א 38 על כל שינוייה.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד מקצועית לעניין סיכונים סיסמיים.

**6.17 חלוקה ורישום**

- לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למהנדס הוועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

**6.18 עתיקות**

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2798/0 "שמרון, תלי י"פ: 1091 עמ' 1383 מיום: 18/5/1964; לא פורסם 50534/0 תמרת (צפון-מזרח) הינו גם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.19 איכות הסביבה - פיתוח נופי וסביבתי**

- א. קירות, מסלעות וגדרות (במגרשים הפרטיים והמגרשים הציבוריים)
- **חזית מגרש** – בחזיתות בגבול מגרש, עם רחוב או עם שצ"פ יבוצעו קירות תומכים וקירות גדר. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים. רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.0 מ' נטו תתוכנן בתחום המגרש, בצד הפונה אל הרחוב.
  - **אופי הקיר והגדר** – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות בטון מורכבים עם אבן לקט בבנייה פוליגונית שטוחה. בגבול המגרש עם הרחוב, או בגבול עם המדרכה או השביל, ניתן לבצע גדר, מעל הקיר הבנוי. הגדר תהיה אוורירית ממתכת. לא תותר הקמת גדרות מרשת קלה, מחומרים פלסטיים, מאלמנטי בטון טרומי ולא גדרות אטומות.
  - **קירות בגבול בין מגרש ורחוב** – קיר התומך מגרש "גבוה" (הנמצא מעל לרחוב) יהיה בגובה של עד 1.6 מ'. כלומר, ראש הקיר יהיה בגובה של עד 1.6 מ' מעל פני המדרכה.
  - **הפרשי גובה משמעותיים בגבול בין מגרש לרחוב** – במקרים בהם ייווצרו הפרשי גובה גדולים בין מפלס המגרש "הגבוה" לרחוב, ניתן לבצע קירות מדורגים. במקרה כזה, הקיר בגבול עם הרחוב יהיה כאמור בגובה עד 1.6 מ'. בין הקיר הזה לבין הקיר שמעליו תהיה ערוגת גינון ברוחב נטו (רוחב פני האדמה) של 1.2 מ'. בערוגה זו תישתל צמחייה שתתחזק ותטופח כחלק מחצר המגרש לבנייה.

**ג. טיפול בחמרי חפירה ומילוי - עודפי קרקע ושפכי בניה** (במגרשים הפרטיים ובמגרשים הציבוריים)

**1. איסור שפיכה** – אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, וסלעים, מחוץ לקו המגרש, בו מתבצעות העבודות. ככל מקרה, אין לשפוך ולאחסן חומרים ואלמנטים אלה מחוץ לקו הכחול של התכנית, או בשטחים ציבוריים פתוחים, או מדרכות, או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.

**2. סילוק פסולת עפר ובניה – טיפול בחמרי חפירה, חציבה ומילוי :**

(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 :

- (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - (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.
- (2) **חובת גריסה** : היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- (3) **חפירה, חציבה ומילוי** : בקשה להיתר בניה תציג פתרון לאיזון בין חפירה, חציבה ומילוי. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי - באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר, או מאוגר ביניים. מילוי - באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית - רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- (4) **עבודות שאינן טעונות היתר** : נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר, על ידי הועדה המקומית האחראית על אותן עבודות.

**ג. תכנית נוף ופיתוח למגרש לבנייה**

- **היקף התכנית** – תכנית הנוף והפיתוח תתייחס לכל שטח המגרש, מלבד השטח עליו יעמוד המבנה הראשי. התכנית תתייחס גם לאופן הייחבור בין המגרש למגרשים, לרחובות, ולשצי"פים הסמוכים.
- **תכולה** – תכנית הנוף והפיתוח תכלול בין היתר : פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצי"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה.
- כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות, תכנית צמחיה (בה יסומנו בבירור העצים הקיימים הבוגרים שיישמרו, שיועקו ושייכרתו). כמו-כן, רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים.
- **שיקום נופי** - כל העבודות ו/או הפעולות הקשורות בפיתוח מתקנים ותשתיות מחייבות שיקום נופי והחזרת המצב ככל האפשר לקדמותו. באופן זה, מתחייב שיקום נופי לפעולות הפיתוח של תשתית קוי הביוב היורדים מהגבעה, ומתחברים אל קו המאסף הראשי העובר בנחל נרבתא.

**ד. צמחיה**

- הנחיות אלה מתייחסות לכל המגרשים והשטחים הציבוריים והפרטיים הכלולים בתכנית זו.
- **סוגי צמחיה** – יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים בעלת אופי מקומי. באזורים הפתוחים בהיקף השטחים לבינוי, הגובלים בשטח טבעי ייעשה שימוש בצמחיה מקומית בלבד.
  - **לא ינטעו עצים אלרגניים לסוגיהם** – בתחום השטחים הציבוריים ביישוב.
  - **אדמת חיפוי** – כל אזורי הגינון, בהם לא השתמרה הקרקע הטבעית, יחופו באדמה גננית (חקלאית), פורייה, בעובי 30 ס"מ לפחות.
  - **שמירה והערכת עצים בוגרים** – בהתאם לסי' 6.7 לעיל.
  - **תיאום עם יועצי דרכים ותשתיות, בתכנון כבישים ורחובות** – בצמתים וביציאה מחניות, בעת תכנון הצמחייה לרמת ביצוע, יתואם מיקום העצים עם יועץ התחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.

**ה. שיקום נופי של עבודות הפיתוח להנחת קוי תשתית - בתחום שטחים פתוחים ו/או חקלאיים**

- **גבול רצועת העבודה** – גבול רצועת העבודה יהיה גבול החפירה. אין להניח עודפי חפירה מעבר לתעלה החפורה. גבול רצועת העבודה יוצג ויאושף לפני תחילת העבודה.
- **שיקום נופי** – עודפי עפר יאוכסנו בתחום רצועת העבודה בלבד. עם סיום העבודה יפוזרו עודפי העפר בשכבה מיושרת על כל רצועת העבודה בשטח המופר. הפיזור ייעשה ללא פגיעה בשטחים שמעבר לרצועת העבודה. כשכבה עליונה בעובי 40 ס"מ תפוזר "אדמת חיפוי" פורייה משכבה עליונה. עם סיום הפיזור יבוצע שיקום צמחי ע"י שתילה ונטיעה של צמחים מקומיים. לצורך קליטת הצמחייה תבוצע מערכת השקיה עזר זמנית ל-3 שנים.
- **תכנון** – תכנון הנוף של קווי התשתית כולל התייחסות לכל הסעיפים הנ"ל, יהוה חלק ומרכיב של התכנון ההנדסי.

**ו. צמחים פולשים**

- למניעת נזקי מינים פולשים ולצמצום, יש להימנע מהבאת חומר משטח שבו גדלים צמחים פולשים.
- היה ובכל זאת נבטו צמחים פולשים באזור העבודה הגובל בשטחים הטבעיים הפתוחים, יש להדבירם מוקדם ככל האפשר, בטרם יספיקו לפרוח ולייצר זרעים.
- יש להתאים את שיטת ההדברה למינים הספציפיים, ולהעדיף הדברה כימית סלקטיבית על פני כריתה או גיזום (מיני צמחים רבים עשויים להתחדש מהשורש שנשאר בקרקע לאחר כריתה חלקית).
- מיני עצים פולשים כשיטה כחלחלה, קיקיון מצוי ואילנתה בלוטית הגדלים בתחומי התכנית יודברו עם תחילת העבודה. שכבת הקרקע העליונה בעומק של עד 20 ס"מ ובמרחק של עד 30 מ' מהם תוסר ותועבר להטמנה או כחומר מילוי שיכוסה בשכבה של לפחות 20 ס"מ של אדמת חיפוי נקייה מזרעי מינים פולשים.

**ז. שטחי עבודה**

- בשטחים שאינם מופרים או אינם מיועדים להפרה, ייעשה שימוש רק בדרכים קיימות או מתוכננות;
- שטחי התארגנות לא יהיו באזורי בתה, שיחיה או חורש, אלא רק בשטחים מיועדים לפיתוח, או בשטחים מופרים או שאותם קל יחסית לשקם עם תום השימוש בהם;
- בשטחי עבודה הגובלים בחורש או בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר;
- בעת ביצוע עבודות עפר לצורך בנייה ותשתיות בשטחים טבעיים שאינם מופרים, שכבת הקרקע העליונה (עד עומק כ-30 ס"מ) תוסר ותשמש לשיקום נופי-אקולוגי של שטחים מופרים (צדי כביש, שיקום עבודות תשתית, חיפוי חומר מילוי בעת הסדרת הפרשי גובה וכו');;
- יש לנקוט באמצעים שונים על מנת לצמצם את השפעת התכנית על השטחים הטבעיים הגובלים בה;
- יש למנוע שתילה וזריעה של מיני צמחים פולשים בשולי התכנית;
- אין להקים סוללות או שפכים של עודפי חציבה על גבי שטחים פתוחים הגובלים בתכנית, ובמידה שיהיו עודפי חציבה, יש להעבירם לאתר חלופי באישור הגורמים הרלוונטיים;
- עודפי עפר וחומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני או קבוע בשטחים טבעיים הראויים לשימור.

**ח. חובת ביצוע ותעודת גמר**

- **היתר בניה** – לכל בקשה להיתר בניה, בתחום תכנית זו, יש לצרף תכנית נוף ופיתוח. אישור תכנית הנוף והפיתוח יהיה תנאי לקבלת היתר הבניה.
- **סיום עבודות נוף ופיתוח במגרשים לבניה** – לפני איכלוס המבנים, חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים הפרטיים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח בחזית המגרש הפונה לרחוב (הנחת אדמה גננית בכל שטח המגרש, שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, קירות, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ו/או עודפי בניה).
- **תעודת גמר** – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודת הפיתוח במגרש.

**ט. גופי תאורה**

מערכת התאורה תכלול עמודים גבוהים ברחוב וגוף תאורה בגובה 4 מ' בשצפ"ים. יוגדר גוף תאורה אחיד לכל השטחים הפתוחים. שיתאים באופיו לאופי הישוב. אין למקם עמודי תאורה בתחום השטח הפתוח האקסטנסיבי. כמו כן יש להימנע מהארה מכוון השכונה המתוכננת לכוון השטח הנ"ל.

## 6.20 תנאים למתן היתר בניה

בכוחה של הוועדה המקומית להתיר פעולות בנייה ופיתוח של מבנים חדשים בשטח התכנית, רק לאחר שנתמלאו התנאים בהתייחס לנושאים הבאים:

### א. תכנית בינוי

- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית לאזורים החדשים שיפותחו.
- תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים, חתכים, מפלסים וכו'.
- ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

### ב. תכנית פיתוח

- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח כוללת לכל מתחם, בגבולות שיתואמו עם הוועדה המקומית.
- תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תקבע דגמים והתאמה לרוחב המגרשים.
- התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.

### ג. דרכים

- תנאי לכל עבודות תשתית, בנייה ופיתוח במתחמים החדשים המאושרים לפיתוח בתכנית זו, ולקבלת כל היתר בניה במתחמים אלו (המתחמים החדשים), יהיה השלמת פיתוח כל הדרכים במלוא רוחבן המאושר (ובכלל זאת הסרת כל מחובר ומבנה בתחום הדרך המאושרת) על פי תכניות תקפות בכל הישוב.

### ד. תשתיות ביוב ומים

1. תנאי למתן היתר בניה בשכונות ההרחבה המוצעות:
  - א. תחילת ביצוע מאספ הביוב החדש באמצעותו יחוברו שפכי תמרת למאסף ביוב אזורי ולמט"ש יפעת.
  - ב. הגשת תכניות ולוח זמנים לביצוע השינויים במערכת אספקת המים בהתאם למפורט בנספח המים לתכנית ובהתאם לדרישות נוספות שייקבעו ע"י משרד הבריאות לצורך התאמת מערכת אספקת המים בישוב לדרישות החוק.
  - ג. אישור בקשה להיתר בנייה לתשתיות מים וביוב בשכונה בתאום עם משרד הבריאות.
2. תנאי למתן אישור אכלוס לבתים בשכונת ההרחבה יותנה בחיבור בפועל של שפכי הישוב למאסף הביוב האזורי ולמתקן טיפול אזורי מאושר (מט"ש יפעת בשלב א', מט"ש עפולה בעתיד) ובהשלמת ביצוע עבודות במערכת מי שתייה בהתאם לשלבויות שתקבע בתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות, ובאישור בכתב ממשרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית בנוגע לסעיפים א' וב' לעיל.
3. הנחת קווי מים וביוב חדשים בתחום התכנית המפורטת ייעשה בהתאם למפורט בנספח תשתיות או ע"פ תכנית מאושרת כדין. הנחת קווי מים וביוב חדשים תתבצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות בעניין.

**ה. עבודות בעת הקמה**

1. בסמכות וועדה מקומית יהיה לקבוע הוראות נוספות בדבר התארגנות בשטח הבנייה והסדרים לקבלנים הבונים.
2. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשלי"ט 1979.
3. מפלסי רעש מצידוד בניה או מכונות אשר אינם מופיעים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשלי"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990.
4. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.
5. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים על פי תקן DIN 4150 .
6. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצמצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.
7. פסולת בניין במהלך הבנייה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר לפסולת בניה.
8. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
9. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש ייעשה תוך כיסויים ו/או גידורם על ידי מחיצות וימוקמו במקום מוגן מרוחות, כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למטרדי אבק לסביבה.
10. במידה והקבלן יהיה מעוניין להשתמש במגרסה ניידת, יהיה עליו לקבל אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו למיקום הצבת המגרסה ולאופן הפעלתה.

**ו. סיכונים סיסמיים**

- תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.

**6.21 מבנה להריסה (תא שטח 907)**

מעמדו של המבנה הקיים בשטח התכנית ומסומן כ"מבנה להריסה" (תא שטח 907) יוגדר כמעמד של מבנה קיים החורג מהוראות תכנית זו, ויוגדר כמבנה חורג בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע / פיתוח**

מספר שלב	תאור שלב	התניה / הנחיה
	ניתן לבצע את התכנית בשלבים כמפורט להלן: בכל אחד מהשלבים ניתן לבצע תוספת של 40 יח"ד עד 100 יח"ד ואף לשלב בין אזורי פיתוח שונים בישוב באותו השלב ובתנאי שיהוו (כל אזור) מתחם תכנוני רציף.	מועד ביצועו של כל שלב יאושר ע"י הוועדה המקומית תוך שמירה על מרקם רב דורי של הישוב.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו : כ- 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
				רשות מקרקעי ישראל	מגיש התוכנית
				רשות מקרקעי ישראל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				רשות מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
17/8/16	ערן מבל ארכיטקטורה ופנורמה ערים בע"מ ח.פ. 51-274-500 רח' קק"ל 51, טבעון טל: 04-9895146	ערן מבל	052196821	אדר' ערן מבל	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי הפנורמה בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו כפיה כל הדין ועפ"י כל דין.  
 באה בשטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו כפיה כל הדין ועפ"י כל דין.  
 מוסמכת. לפי כל הדין ועפ"י כל דין.  
 בנין השטח הכלול בתכנית אין בה ועשה או יועשה על ידנו הסכם חודאה בקיום הסכם האמור ו/או יחזור על זכותנו להכרה או הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מחזית מבט תכנונית. רשות מקרקעי ישראל תארי: 11.9.16  
 תארי: 11.9.16  
 רשות מקרקעי ישראל

הוצגו מ"מ צפון מתכנת מרחב עירוני ישראל רשות מקרקעי ישראל