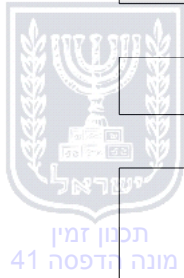


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0327395

נורית- הרחבה ג/22491



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנון שכונה מזרחית בנורית.
התכנית מסדירה מערך מגורים שכונתי, קובעת הוראות וזכויות בניה למגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, תשתיות והסדרי תנועה וחניה.
הישוב יהיה בעל אופי אקולוגי ויתחבר לשכונה קימת (תכנית מאושרת ג/13755) ולכביש 667 הקיים.
התכנית מציעה אזור מגורים בבנייה נמוכה: 179 מגרשים של 500 מ"ר, 36 מגרשים של 350 מ"ר ו-13 מגרשים של 720 מ"ר, סה"כ יכלול שטח התכנון 228 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 22491- הרחבה ג/נורית

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 204-0327395

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 שטח התכנית

שטח התכנית 465.419 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

234007 קואורדינאטה X

716352 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממזרח לשוב נורית**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : נורית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נורית			

שכונה נורית מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20852	מוסדר	חלק		11
20854	מוסדר	חלק		6-7, 19-21, 24, 27-28
20862	מוסדר	חלק		3-5, 10, 14-15
20863	מוסדר	חלק		1, 7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9
30/10/1952		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 116 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 116
05/01/2006	1144	5478	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13755 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13755
08/07/2015	7148	7072	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 204-0240242 ממשיכות לחול.	שינוי	204-0240242
20/02/2008	2010	5777	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11942 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11942

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2014	3425	6743	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 327 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ גל/ מק/ 327



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני לזר אדריכלים בע"מ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני לזר אדריכלים בע"מ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	31/07/2016	ענבל אברהם	01/03/2016	12		מנחה	מים
לא		12/03/2018	ענבל אברהם	01/07/2016	29		מנחה	ניקוז
לא		25/10/2016	אלדד שרוני	25/10/2016	38		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		26/12/2017	יורם וגשל	25/12/2017	19		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		19/12/2016	דני לזר אדריכלים בע"מ	18/01/2016	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מים וביוב	25/12/2017	ענבל אברהם	24/12/2017	1	1: 1250	מנחה	מים
לא		25/12/2017	ענבל אברהם	03/12/2015	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		11/03/2018	איתן עדן	08/03/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה-גליון 1	28/07/2016	דני פוכס	28/07/2016	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים וגבהים-גליון 2	28/07/2016	דני פוכס	28/07/2016	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח חתכים-גליון 3	28/07/2016	דני פוכס	28/07/2016		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח חתכים-גליון 4	28/07/2016	דני פוכס	28/07/2016		1: 1000	מנחה	תנועה
לא		05/02/2017	דני לזר אדריכלים בע"מ	20/10/2015		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548294	02-5456054	idith@land. gov.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	073-2548294	02-5456054	idith@land.gov.il

(1) כתובת : 0.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דני לזר אדריכלים בע"מ		דני לזר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	חפץ חיים	8	03-6918099		office@dann ylazar.com
	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733		inbaleng@g mail.com



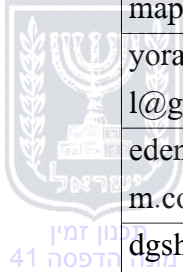
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 41



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	52602984	דהטמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	giladl@data map.com
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3	04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com
	יועץ נופי	איתן עדן	75672		תל אביב- יפו	למרטין	33	03-6836712		eden@actco m.co.il
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(1)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד 8776.



1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
השצ"פ המרכזי	רצועת השצ"פ בתאי שטח 2003A ו-2003B

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת הישוב נורית בחלקו המזרחי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

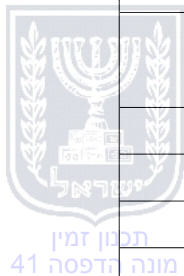
1. קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית.
2. קביעת זכויות והוראות בניה, תכנית ועיצוב אדריכלי.
3. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר.
4. קביעת הנחיות בדבר כריתה, העתקה ו/או שמירת עצים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	7000
דרך מאושרת	5011 - 5000
דרך מוצעת	3013 - 3000
חניון	1000
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
מגורים א'	635 - 600, 378 - 200
מגורים ותיירות	812 - 800
מתקנים הנדסיים	5012
שביל	4013 - 4010, 4008 - 4000
שטח ציבורי פתוח	2003A, 2003B, 2005 - 2007, 2002 - 2000
שטחים פתוחים	6002 - 6000
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4009



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	5004
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	3004
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	332, 310, 304, 285, 278
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	5011, 5008, 5007
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3011 - 3009, 3007, 3004, 3000
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	200 - 268, 262, 261, 251, 213, 202, 270, 275, 280, 289, 290, 293, 294, 308, 313, 316, 325, 330, 335, 336, 339, 608, 609
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ותיירות	811, 809, 800
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	4008
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2001
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	6002
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3004
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	329, 279
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	4007
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	6002, 6000
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	5011 - 5000
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	3012, 3011, 3003, 3002
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	222, 223, 244, 253, 256, 257, 272, 278 - 284, 289, 296, 302, 303, 305 - 307, 313, 316 - 323, 328 - 332, 333, 342 - 344, 353, 354, 361, 362, 371, 372, 600, 603 - 609, 617, 618, 629 - 635
דרך /מסילה לביטול	מגורים ותיירות	812 - 809, 806, 804, 803, 801, 800
דרך /מסילה לביטול	שביל	4008, 4007, 4005, 4002
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2001, 2000
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	341, 340, 337, 336, 291
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2001
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	5005, 5004, 5002, 5001
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	3013, 3004 - 3000
הנחיות מיוחדות ב	חניון	1000
הנחיות מיוחדות ב	מגורים א'	207 - 231, 284 - 289, 332 - 345, 366 - 372, 605 - 626
הנחיות מיוחדות ב	שביל	4011, 4005, 4003
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	2001
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4009
חורשה לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	7000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	3013, 3002
חורשה לעקירה	חניון	1000
חורשה לעקירה	מגורים א'	239 - 228
חורשה לעקירה	מתקנים הנדסיים	5012
חורשה לעקירה	שביל	4012, 4006
חורשה לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	7000
חורשה לשימור	דרך מוצעת	3013
חורשה לשימור	חניון	1000
חורשה לשימור	מתקנים הנדסיים	5012
חורשה לשימור	שביל	4006
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	2006, 2005
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	5004
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	3004 - 3002, 3000
מבנה להריסה 2	חניון	1000
מבנה להריסה 2	מגורים א'	,296, 293, 291 - 289, 230, 223, 221 - 341, 334 - 332, 314, 307, 304 - 371, 358, 357, 355, 351, 350, 345 622, 621, 617, 616, 612, 374
מבנה להריסה 2	שביל	4003, 4002
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	2005, 2002, 2001
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	7000
תחום השפעה	דרך מאושרת	5010, 5009, 5005, 5002, 5001
תחום השפעה	דרך מוצעת	3013, 3010, 3004 - 3000
תחום השפעה	חניון	1000
תחום השפעה	מגורים א'	- 284, 254, 251 - 246, 244 - 207 - 352, 345 - 332, 295 - 293, 291 635 - 605, 376 - 359, 357
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	5012
תחום השפעה	שביל	4013 - 4011, 4007 - 4003
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	2003B, 2005 - 2007, 2002
תחום השפעה	שטחים פתוחים	6002, 6001
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4009

3.2 טבלת שטחים

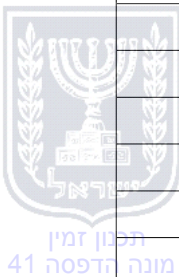
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.23	5,719.2	אזור חקלאי
5.71	26,510	גן לאומי
10.54	48,965.42	דרך מוצעת
1.57	7,290	דרך משולבת וחצר מבנן
4.57	21,240	דרך קיימת

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.07	9,590	כיכר ציבורית- שצ"פ
2.02	9,375.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.18	19,420	מגורים א'
24.85	115,381.3	מגורים ומשק חקלאי
3.84	17,850	מגורים מיוחד
0.65	3,030	מגורים משולב עם מסחר
7.72	35,850	מגורים משולב עם תיירות
0.17	799.1	שביל
3.93	18,240	שטח חיץ נופי מסביב ליישוב
5.02	23,310	שטח למבני ציבור משולב עם חניה ציבורית
4.72	21,940	שטח למבני ציבור, תיירות, מסחר, ספורט וחניה ציבורית
15.73	73,067.7	שטח ציבורי פתוח
1.47	6,810	שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים
100	464,388.42	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.20	943.28	דרך ו/או טיפול נופי
0.83	3,848.73	דרך מאושרת
7.95	37,012.22	דרך מוצעת
0.27	1,239.96	חניון
59.73	277,997.72	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
22.89	106,520.18	מגורים א'
2.03	9,436.61	מגורים ותיירות
0.29	1,331.55	מתקנים הנדסיים
1.66	7,729.95	שביל
3.58	16,671.99	שטח ציבורי פתוח
0.40	1,863.46	שטחים פתוחים
0.18	827.15	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	465,422.8	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מבנה חניה או סככת חניה.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים כגון: פעוטונים או משרד לבעל מקצוע חופשי, סטודיו לאומנויות, קליניקה רפואית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך שימושים אלו לא יעלה על 50 מ"ר מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש כמצוין בטבלה 5 להלן. שימושים אלו יותרו בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבתם וישמשו את בעלי הבית בלבד.</p> <p>4. שטח שירות עבור מגורים לרבות מרחב מוגן, מחסן, חצר שירות ומרפסות מקורות.</p> <p>5. במגרשים העולים על 480 מ"ר תותר בניית בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. קוי בנין, זכויות ומספר קומות בהתאם למצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>2. בכל מבנה מגורים תותר הקמת מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר בצמוד ליח"ד, שייכלל במניין שטחי השירות, בתוך קווי הבניין המותרים, כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p> <p>3. לשימושים נוספים תותר כניסה נוספת.</p> <p>4. מפלסי הכניסה למבנים יקבעו בתכנית בניוי לביצוע, בהתאם למערכות הניקוז והביוב והדרכים הגובלים במגרש.</p> <p>5. לא יותרו קומות עמודים.</p> <p>6. השימושים המוצעים בסעיף 4.1.1 סעיף 3 יכללו בתוך מבנה המגורים.</p> <p>מגרשים בגודל 350 מ"ר בתאי שטח 600-632 :</p> <p>1. יותר קו בנין אפס לשני מגרשים צמודים בהסכמת השכנים, וזאת בתנאי שתוצג בקשה להיתר משותפת המתייחסת לשני המבנים כיחידה תכנונית אחת, בשפה אדריכלית זהה.</p>
ב	גגות
	<p>1. תותר בניית חדר מדרגות המאפשר עליה לגג ושימוש בגג. תותר בניית פרגולות על גגות שטחים, על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p>2. חומרי הגמר של גג המבנה יהיו חומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר.</p>
ג	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. גובהה של חניה מקורה על קרקעית לא יעלה על 2.20 מ' נטו.</p> <p>3. יותר קו בניין צדדי וקדמי אפס עבור חניה.</p> <p>4. תותר חניה תת קרקעית בבנייני המגורים, כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש.</p>
4.2	מגורים ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. גלריות/מסחר תיירותי/משרד ביתי ובלבד ששטח מקסימלי לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>3. עד 2 יחידות אירוח (40 מ"ר ליחידה)</p>

מגורים ותיירות	4.2
<p>4. מבנה חניה או סככת חניה 5. מחסן</p> <p>במגרש ביעוד מגורים ותיירות, תותר בניית מבנה אחד למגורים ומבנה ליחידת אירוח, ומבנה לחניה או סככת חניה. שה"כ 3 מבנים. מעבר לכך יותר מבנה חניה או סככת חניה משרד או יחידת אירוח יותרו גם כחלק מהמגורים</p>	
	<p>הוראות</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קוי בנין, זכויות ומספר קומות בהתאם למצוין בטבלה בסעיף 5 להלן. 2. תותר בניית מבנה אחד למגורים, מבנה אחד לגלריה או למשרד ביתי או ליחידות אירוח ומבנה אחד לחניה. 3. יותרו גלריה או יחידות אירוח גם כחלק ממבנה המגורים, תותר כניסה נפרדת. 4. גלריה תבנה בהפניה אל השצ"פ המרכזי. הכניסה להולכי רגל תהיה מכיוון השצ"פ. תותר בניית פרגולה בשטח המצוי בין הגלריה לבין גבול המגרש לכיוון השצ"פ. 5. מפלסי הכניסה למבנים יקבעו בתכנית בינוי לביצוע, בהתאם למערכת הניקוז והביוב והדרכים הגובלים במגרש. 6. לא יותרו קומות עמודים.</p>	<p>4.2.2</p> <p>א</p>
<p>גגות</p> <p>1. תותר בניית חדר מדרגות המאפשר עליה לגג ושימוש בגג. תותר בניית פרגולות על גגות שטחים, על פי חוק התכנון והבניה. 2. חומרי הגמר של גג המבנה יהיו חומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר.</p>	<p>ב</p>
<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה. 2. גובהה של חניה מקורה על קרקעית לא יעלה על 2.20 מ' נטו. 3. יותר קו בניין צדדי וקדמי אפס עבור חניה. 4. תותר חניה תת קרקעית בבנייני המגורים, כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש.</p>	<p>ג</p>
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>שימושים</p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור למטרות: חינוך, דת, קהילה, בריאות, רווחה, פנאי ונופש, שירותי מנהל חירום לרבות מתקני תפעול. 2. חורשה, שטחי פארק, שטחים מגוננים ונטועים, שבילים להליכה ולרכיבי אופניים, ריהוט רחוב, מתקני משחק, שילוט ותאורה, מדרכות, שטחים מרוצפים, רחבות, קירות תומכים, עבודות פיתוח, שטחי נופש וספורט, מצללות וכד'. 3. דרכים, שטחי חניה, חניה לאופניים, ופיתוח סביבתי.</p>	<p>4.3.1</p>
	<p>הוראות</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קווי בנין, זכויות בניה ומספר קומות בהתאם למצוין בטבלה סעיף 5. 2. המתחם יפותח כך שהמבנים למוסדות ציבור ישולבו בתוך שטחים מגוננים ונטועות כהמשך</p>	<p>4.3.2</p> <p>א</p>



4.3 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	<p>לשטח הציבורי הפתוח הגובל בו.</p> <p>3. יותר שילוב שני מבני ציבור במבנה אחד ובתנאי שלא יפריעו זה לזה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לתא השטח כולו ולשצ"פ הסמוך לו ואישורה ע"י הגורמים המוסמכים, הכוללת בין השאר את הנושאים הבאים:</p> <p>א. התכנית תהיה על רקע תכנית מדידה בקנ"מ 1:250.</p> <p>ב. העמדת המבנים המיועדים להיות בתא שטח זה וקביעת כיוון ומפלס הכניסה אליהם. פירוט חומרי הגמר של קירות חיצוניים.</p> <p>ג. פתרונות חניה, פילרים, פתרון פינוי אשפה, תאורה, מתקני משחקים וכו'.</p> <p>ד. הגדרות של אזורי גינון, נטיעות, פינות ישיבה, הצללות, קירות תומכים וכו'.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>פתרון חניה יינתן בתחומי תא השטח ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה תכלול נטיעות.</p>
4.4 שטחים פתוחים	
	4.4.1 שימושים
	<p>א. פיתוח, גינון וייעור באחזקה נמוכה.</p> <p>ב. גדר הקפית.</p> <p>ג. מרכיבי בטחון ע"פ הנחיות משרד הבטחון.</p> <p>ד. דרך שירות, כניסה לרכבי חרום ואחזקה.</p> <p>ה. תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים וחדרי שנאים.</p>
	4.4.2 הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השטח יישאר במצבו הנוכחי ככל הניתן, כל פיתוח יבוצע תוך פגיעה מינימלית במצב הקיים.</p>
4.5 שטח ציבורי פתוח	
	4.5.1 שימושים
	<p>1. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, פרגולות, פינות ישיבה, בריכות מים, מזרקות, מקום להצבת פסלים, גידור, חניה, סככות צל ומתקני נופש פעיל.</p> <p>2. מתקני תשתית וקוי תשתית תת-קרקעיים בלבד.</p> <p>3. מבנה לטרנספורמטור</p> <p>4. מתקני ומגרשי נופש, משחק וספורט וכן רחבות ושטחים להתכנסות, למופעים ולקיום פעילויות בעלות אופי ציבורי.</p> <p>5. חניה ציבורית (במגרש 1000) - לטובת השימושים התיירותיים ביישוב ומבני הציבור.</p> <p>6. בתא שטח 7000 תתאפשר נגישות למתקן התשתית התת קרקעי המשולב בשצ"פ.</p> <p>בתאי שטח 2003A, 2003B יותרו:</p> <p>1. שימוש משני לקיוסק, בית קפה וכד' לפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>2. מבנה לשירותים ציבוריים</p> <p>3. רחבות, שבילים, ריהוט רחוב, גינון.</p> <p>4. כניסה לרחבי חירום ואחזקה.</p> <p>5. שטח לקיום ירידים תיירותיים ללא היתר למבנים.</p>



	4.5
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תוכן תכנית פיתוח ונוף לכל תא שטח של שצ"פ אשר תאושר בסמכות ועדה מקומית. 2. לא תותר בניה בתחום השצ"פ אלא עבור מתקנים טכניים, חדרי שנאים ומחסנים עבור עובדי תחזוקה. 3. לא יותר גידור שטחים פתוחים ותישמר זכות מעבר חופשית לציבור בכל שטחי השצ"פ. 4. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל הבטחת נגישות לנכים ע"פ חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות. 5. כל שטח ציבורי פתוח שבוצעו בו עבודות עפר לפיתוח השטח ו/או הקמת מתקנים ישוקם במלואו מבחינת ייצוב מפלסי הקרקע, מניעת סחף ונטיעות כחלק מביצוע הפיתוח. 6. שיווק המגרשים הגובלים בשצ"פ המרכזי תאי שטח 2003A, 2003B, יותנו באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השצ"פ שתציג בין היתר אמצעים להפרדה פיזית בין המגרשים הגובלים לשצ"פ. 7. הוראות פיתוח לשצ"פ המרכזי תאי שטח 2003A, 2003B : א. תוכן תכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ המרכזי בתאי שטח 2003, 2004 על רקע תכנית מדידה בקני"מ 1250: 1. התכנית תכלול בין השאר: קביעת מפלסי כניסה ופיתוח, מיקום קיוסק, בית קפה וכד', נגישות לרכב אספקה בשעות שיקבעו. כמו כן תתאפשר נגישות לרכב תחזוקה וחירום. ב. השצ"פ המרכזי יתוכנן כמרחב תכנון אחד - יפותח כרצף המשכי, רצף שבילי אופניים והולכי רגל. ג. יותרו שטחים לקיום ירידים תיירותיים (ללא בניה) ומבנה לשירותים ציבוריים. ד. תותר הצבה זמנית של שולחנות, כיסאות ושמשיות של בתי קפה או מסעדות זאת בתנאי שתשמר זכות מעבר חופשית לציבור. הועדה המקומית תקבע את התנאים והמגבלות של השימושים הנ"ל. מגיש הבקשה יהיה חייב באישור תכנית להצבת שולחנות, בסמכות ועדה מקומית.</p>	
	ב
<p>1. חניות יהיו בהתאם לתקן חניה תקף. 2. יש לתכנן חניית אופניים בהתאם לתקן. 3. פיתוח אזור החניה יהיה מגוון עם נטיעות עצים בוגרים.</p>	
	4.6
	דרך מוצעת
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>1. דרך, מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, רחבות, ריהוט רחוב, פתרונות ניקוז. 2. תשתיות.</p>	
	הוראות
	4.6.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' עפ"י תכניות הנדסיות. 2. תכנית פיתוח תכלול פיתוח המתאים לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל תוך מיקום</p>	



4.6	דרך מוצעת
	חניה ציבורית. 3. תכנית פיתוח תכלול נטיעות עצים מקומיים ותובא לאישור מהנדס המועצה או מי מטעמו.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	1. דרך, מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, רחבות, ריהוט רחוב, פתרונות ניקוז. 2. תשתיות.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' עפ"י תכניות הנדסיות. 2. תכנית פיתוח תכלול פיתוח המתאים לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל תוך מיקום חניה ציבורית. 3. תכנית פיתוח תכלול נטיעות עצים מקומיים ותובא לאישור מהנדס המועצה או מי מטעמו.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	1. שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל. 2. מעבר לרכב חירום ואחזקה. 3. תשתיות, מתקנים טכניים לרבות ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון וכבלים. 4. גינון ונטיעות.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך ו/או טיפול נופי
4.9.1	שימושים
	1. דרך, מסעות, מדרכות, פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, רחבות, פתרונות ניקוז. 2. תשתיות.
4.9.2	הוראות
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	רחבת חניה, מדרכות, נטיעות.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	תוכן תכנית פיתוח לאזור החניה הכוללת נטיעות עצים בוגרים.
4.11	מתקנים הנדסיים
4.11.1	שימושים
	1. תחנת סניקה לביוב, מתקן תשתית תת-קרקעי. 2. מסביבו יותרו נטיעות וגינון



מתקנים הנדסיים	4.11
הוראות	4.11.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. בתא שטח מספר 5012 ניתן יהיה להקים תחנת סניקה לביוב בלבד.</p> <p>2. המתקנים יבנו בתת-קרקע, או שיבנו מעל הקרקע ויכוסו באדמה ובפיתוח נופי, לצורך הסתרה נופית.</p> <p>3. תכנית המתקנים תציג פתרונות למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים</p> <p>4. הנגישות למתקן התשתית בתא שטח 5012 תהיה בדרך ו/או טיפול נופי.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.12
שימושים	4.12.1
בהתאם להוראות תוכניות מאושרות תקפות	
הוראות	4.12.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
3	5	3	3	2 (3)	7.5 (2)	1	40	(1)	(1)	45	200	480	378 - 200		מגורים א'
3	4	3	3	2 (3)	7.5 (4)	1	45	(1)	(1)	45	160	350	635 - 600		מגורים א'
3	5	3	3	2 (3)	7.5 (4)	1	40	(1)	(1)	45	200	720	812 - 800	מגורים ותיירות	מגורים
3	5	3	3	2	9	2 (5)	40			12	80	720	812 - 800	תיירות	מגורים ותיירות
										100	100	1330	5012		מתקנים הנדסיים
0	0	3	3	1	4		15			20	130	7044	2003B, 2003A	מסחר	שטח ציבורי פתוח
3	0 (6)	3	3	2	10		45	(1)	(1)	140	500	827	4009		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. ביעוד מגורים ותיירות בין מבנה המגורים למבנה התיירות יהיה קו בנין 0 או מרחק מינימלי של 3 מטר.
2. ביעוד קרקע מגורים א' ומגורים ותיירות יותר קו בנין 1.2 מטר בין הברכה לגבול המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) * תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית..
- (2) * בגג שטוח תותר עלייה לגג במידות פיר המדרגות ו/או פיר המעלית, בגובה מבנה מקסימלי 9 מ"ר. גובה הפרגולות לא יחרוג מגובה זה..
- (3) * תותר עלייה לגג..
- (4) * בגג שטוח תותר עלייה לגג במידות פיר המדרגות ו/או פיר המעלית, בגובה מבנה מקסימלי 9 מ"ר. גובה הפרגולות לא יחרוג מגובה זה..
- (5) * 2 יחידות אירוח.
- (6) קו אפס בסמוך לשצ"פ.

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	<p>1. תוכן תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח עבור השכונה כולה על רקע של תכנית מדידה טופוגרפית שתיערך על ידי מודד מוסמך בקני"מ 500:1. התכנית תהיה בהתאם להוראות ותכלול בין השאר את המידע הנ"ל:</p> <p>א. פתרונות חניה, כניסת רכבים למגרשים, פילרים, פתרון פינוי אשפה, תאורת רחובות, בזק וכו', נטיעות.</p> <p>ב. קביעת מפלס הכניסה וגובה הפיתוח עבור כל המגרשים בשכונה/בתחום התכנית לביצוע.</p> <p>ג. קביעת חומרי גמר עבור גדרות לבניינים וקירות תומכים.</p> <p>ד. תשתיות- הבטחת חיבור לתשתיות מים, ביוב וניקוז.</p> <p>ה. תנאי להגשת תכנית בינוי לביצוע לשכונה/מתחם יהיה תכנון לביצוע של כבישים בכל תחומי השכונה/השלב.</p>
6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>1. חומרי גמר של בנייני המגורים יהיו מחומרים עמידים כגון : טיח אקרילי או חיפוי אבן.</p> <p>2. כל המתקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכת מיזוג, קולטי שמש ודודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו' יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>3. קירות תומכים וקירות הגדר יבוצעו בחיפוי אבן גוויל, או אבן מקומית מעובדת, או טיח אקרילי או שילוב ביניהם.</p> <p>4. א. קירות- במידה ויש צורך בקיר תומך גבוה מ- 1 מטר מומלץ לפצל את הקירות ולשמור על מרווח של 0.5 מ' לפחות לגינון או שתוצב מאחוריו במרחק זה גדר מעקה.</p> <p>ב. מסלעה- ניתן להשתמש בקיר או במסלעה. לא יותר שילוב ביניהם. מסלעה בשיפוע מינימלי של 1:2 מסלעים שטוחים בגודל מינימלי של 0.4X0.6X0.6 מ', עם כיסוי קרקע לגינון. מעל גובה של 1.5 מ' - יש ליצור דירוג במסלעה ולהשאיר מרווח של לפחות 0.6 מ' לגינון.</p> <p>5. מסתורי כביסה ומיקום מנועי מזגנים יהיו נסתרים מהעין וישתלבו עם שפת עיצוב הבניין.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>2. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שהוגדרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה לאתר מוסדר.</p> <p>4. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. רעש- בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלוונטיות), ידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.</p> <p>6. איכות אוויר- א. פליטות מזהמים מבתי אוכל, מבני ציבור או גרירות שיש בהן פעילות הכוללת הפעלת אש, יעשו בארובה מרכזית לגג הבניין, על פי התקן ובאופן המאפשר להתקין מסננים למניעת ריחות או פליטת מזהמים.</p> <p>ב. יתוכננו פתרונות למניעת ריחות ממערכות הביוב ופינוי הפסולת.</p>

6.3

איכות הסביבה

7. אנרגיה ואקלים- א. ככל הניתן, תאורת הרחוב באנרגיה סולארית או באנרית רוח. שימוש בגופי תאורה חסכוניים באנרגיה.
- ב. ריצוף משטחי הליכה ומדרכות בחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.
- ג. יותר שימוש באלמנטים של מים (מזרקות, תעלות וכו') בפיתוח השטח.
8. תקשורת- המבנים יחוברו 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.
9. בכל תא שטח בו קיים מבנה להריסה, תנאי לקבלת היתר חפירה או בניה יהיה ביצוע סקר אסבסט ופינוי אסבסט בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.

6.4

בניה ירוקה

הוראות כלליות:

1. מומלץ שהמבנים בישוב יבנו כ"מבנים ירוקים" ע"פ תקן בנייה ירוקה

קריטריונים לבניה ירוקה:

א. חיסכון במים וניצול חוזר במים:

1. הצגת תכנון וביצוע של מערכות לניצול חוזר של מי נגר עילי.
2. מערכת השקיה חסכונית במים המבוססת על טפטוף.

ב. חסכון באנרגיה:

1. הצגת תכנון וביצוע של הצללה של החלונות לכיוון מזרח, דרום ומערב.
2. הפחתה ככל האפשר של גודל הפתחים לכיוון מערב.
3. אם קיים גג רעפים, אזי הרעפים יהיו בגוון בהיר.
4. גגות הרעפים יכללו אפשרות לאוורור טבעי בקיץ, וחסימת הפתחים בחורף.

2. יש 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 "ביניינים ירוקים".

6.5

חשמל

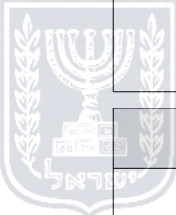
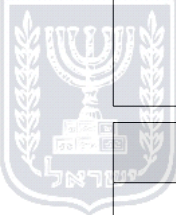

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לביניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 2 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.
2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 1.5 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- בשטח בנוי - 5 מ' מהתיל הקיצוני, 6.5 מ' מציר הקו.
- בשטח פתוח - 8.5 מ' מציר הקו.
4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.
- בשטח בנוי 9.5 מ' מהתיל הקיצוני, 13 מ' מציר הקו.

חשמל	6.5
<p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20 מ' מציר הקו. 5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, בתיאום עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תכנון קווי מים לשתיה ושאינם לשתיה יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות - עדכון אוקטובר 2012.</p> <p>3. תכנון מערכת איסוף השפכים בשטח התכנית יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 2 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית".</p> <p>5. מתן היתרי בניה יותנה בקיומו של מערך איסוף ביוב.</p> <p>6. הנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית המפורטת יתאפשר בהתאם למפורט בנספח מים וביוב או עפ"י תכנית מאושרת כדין. הנחת קווי מים וביוב חדשים תבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות בעניין.</p> <p>7. תחנת שאיבה לביוב תתוכנן בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ותכלול אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה תמוקם ככל הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך תכלול אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>8. לפחות 15% משטח המגרש יישמר כשטח מחלחל. שטח זה יהיה נמוך משאר חלקי המגרש ואליו יופנו מי הנגר הנוצרים בתחום המגרש. עודפי נגר עילי יופנו אל מערכת הניקוז. תכנון המפלסים בתכנית יעשה תוך הבטחת מניעת הצפת מבנים.</p> <p>9. מרזבים יופנו אל שטחי גינון ושטחים מחלחלים.</p> <p>10. לפחות 20% משטח מגרשי חניה ירוצפו בריצופים חדירים.</p> <p>11. ניקוז הכבישים יעשה בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו. במוצאי הניקוז יתוכננו מתקני שיקוע ופיזור לשטח.</p> <p>12. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב לניקוז.</p> <p>13. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה סימון מיקום לפחי אשפה בשטח המגרש.</p> <p>14. ניהול מי נגר-</p> <p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלא כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתכנית לפיתוח שטח ישולבו אמצעים להשהיית זרימת המים, למניעת סחף קרקע ולעידוד החלחול למי התהום. כל זאת בהתאם למדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי, משרד הבינוי</p>	



	<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>2004, או מסמך מעודכן אחר המקובל על המשרד לאיכות הסביבה ורשות הניקוז. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. ד. על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 34 ב' 4, אזור רגישות א'1 בו נמצאת התכנית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.7 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה:</p> <p>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 חוץ ואין חובה לקרותן. ניתן לקרותן באחד מהאופנים הבאים: א. עמודי הפרגולה מפרופיל ברזל ריבועי, קורות עץ גושני, אלומיניום או עמודי בטון בציפוי אבן או טיח. ב. גווני העץ: טבעי ג. חומרי הקירוי האפשריים: פוליגל שקוף, פח, עץ סבכות ברזל וחומרים טבעיים כגון במבוק קש וכדומה. 4. ניקוז נגר עילי ממשטחים וגגות חניה יופנה לשטח מגוון לחלחול בתחום המגרש. משטחי החניה יהיו ככל האפשר בצבע בהיר, אשר אינו אוגר חום רב.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.8 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון עבור תא שטח הכלול בשטח תכנית זו הוא הכנת תכנית בינוי לביצוע עבור השכונה כולה הכלולה בתחום תכנית זו וקבלת אישורה ע"י הגורמים המוסמכים. 2. תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה יהיה אישור לכך שהבקשה עומדת בדרישות תכנית הבינוי לביצוע המאושרת. 3. תנאי למתן היתר בניה הוא קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדן, ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. עבודות הביוב יבוצעו בהתאם למפורט בנספח התשתיות אלא אם ישונה התכנון בתכנית הביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. יש צורך להבטיח את החיבור לפתרון הקצה לסילוק שפכי הישוב (מט"ש בית שאן) בהתאם לתכנית הביוב המאושרת ע"י הועדה המקצועית למים וביוב. 5. תכנון מפורט יועבר להתייחסות רשות הניקוז לפני קבלת היתר בניה. 6. התכנון המפורט יכלול הגנה על דרכי נוף 7. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הבטחת ביצוע מערכות התשתית אליהם יתחבר נשוא הבקשה לרבות: דרכים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל וזאת בין השאר בתיאום עם משרד הבריאות.</p>	
	<p>6.10 תנועה</p> <p>1. לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית, אלא אם הובטח חיבור לרשת הדרכים והולכי הרגל על פי התשריט ונספח התנועה. 2. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתחום</p>	

<p style="text-align: right;">תנועה</p>	<p style="text-align: right;">6.10</p>
<p>התוכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p>	
<p style="text-align: right;">תשתיות</p>	<p style="text-align: right;">6.11</p>
<p>1.ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יהיו תת קרקעיים ויבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות.</p>	
<p style="text-align: right;">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p style="text-align: right;">6.12</p>
<p>תנאי להיתר בנייה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: right;">6.13</p>
<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>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.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"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.</p> <p>ב. יוזם 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.</p> <p>ג. העצים המסומנים להעתקה, יועתקו לתחום היישוב.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. יוזם 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.</p> <p>5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.14
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.15
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.	
מקלטים	6.16
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
היטל השבחה	6.17
היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
הנחיות מיוחדות	6.18
<p>א. תנאי לקבלת היתר חפירה ובניה בתחום יעוד הנחיות מיוחדות (291,336,337,340,341) יהיה ביצוע דיגום וסקר קרקע ע"פ הסקר ההסטורי המצורף</p> <p>ב. הנחיות מיוחדות ב' - ראה סעיף 7</p>	
אקוסטיקה	6.19
הועדה המקומית תדרוש בהתאם לצורך, מיגון אקוסטי.	
הפקעות ו/או רישום	6.20
ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יופקעו, בכפוף לכל דין	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתחום הנחיות מיוחדות ב': מגרשים 207-231,605-626,332-345,366-372,4009 284-291,293-295 לא ינתנו היתרי בנייה ולא ידונו בבקשות להיתרי בנייה ולא יתקבלו בקשות למתן היתרי בנייה אלא לאחר שמליאת הוועדה המקומית קבעה כי מבחינת ההיבטים הסביבתיים וההשפעות מהמחצבה ניתן לבנות למגורים בתחום זה ולאכלס את בתי המגורים. לא תקבל הוועדה המקומית החלטה כאמור, אלא לאחר שהונח לפניו חוות דעת מטעם המשרד להגנת הסביבה המתייחסת לסוגיה זו ומכלול ההיבטיים הסביבתיים הקשורים לה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 20 שנה מיום אישורה.

