

2098010-1

תכנית מס' ג/13846

מחוז הצפון 2006
20-06-2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/13846

שם תוכנית: תכנית מתאר מקומית מפורטת להרחבת מושב דבורה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: הגלבוש
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 13846 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 14.12.10 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 13846 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
---	--

Gil-1548

דברי הסבר לתוכנית

מושב דבורה נמצא דרומית לעיר עפולה, בגוש יישובי חבר המשתייך לחבל התענך שבמועצה אזורית הגלבוע. המושב הוקם בשנות החמישים במסגרת המפעל ההתיישבותי ליישוב עמק יזרעאל. תכנון המושב נעשה במסגרת התפיסה הארגונית - מרחבית - הירארכית שבמסגרתה הוקמו שלושה כפרים גרעיניים בחבל התענך שכל אחד מהם מורכב משלושה מושבים. בבסיס התפיסה לכל כפר תוכנן מרכז משותף שיספק את מרבית הפונקציות הקהילתיות. המטרה הייתה ליצור קהילה אחת הנהנית משירותים משותפים. במשך הזמן התפיסה הרעיונית ננטשה לטובת עצמאותם של המושבים.

בעקבות המשבר בחקלאות, בשנות ה-80, המושב נקלע לקשיים כלכליים, חברתיים ופיסיים. כיום המושב מתאפיין בעזיבה של צעירים, כשאחת הסיבות המרכזיות לכך היא מחסור בפתרונות דיור. במושב קיימות כיום כ-70 יח"ד בהם גרים כ-280 תושבים. סה"כ במושב 60 נחלות. בשכונת הרחבה יתווספו ליישוב עוד 120 יח"ד, תוספת משמעותית של תושבים אשר תהווה מנוף לפיתוח המושב מבחינה חברתית, כלכלית ופיזית. תוספת זו תפותח קרוב לודאי בשלבים.

במקביל להכנת תכנית זו גובשה תכנית שלד לחבל התענך שמטרתה העיקרית הנה חיזוק יישובי החבל מבחינה דמוגרפית ותדמיתית והעלאת כוח משיכתם לדור הבנים ולאוכלוסייה חדשה. תכנית זו נותנת מסגרת רעיונית ראשונית לפיתוח העתידי של היישובים, ומהווה גם קו מנחה להכנת תכניות מתאריות מפורטות לכל אחד מהגושים (גוש יעל, חבר ואומן). תכנית זו חשובה בעיקר בגוש חבר בו למושבים אין תכנית סטאטוטורית תקפה. באמצעות תכנית המתאר, הנמצאת בשלבי אישור, ניתן יהיה להסדיר את השימושים הקיימים והעתידיים ולגבש אופי ייחודי לכל מושב ומושב.

מועצה אזורית הגלבוע ומינהל מקרקעי ישראל, בשיתוף עם גופים נוספים, התחילו במהלך תכנוני רחב היקף שמטרתו שינוי אמיתי ופיתוח טוב ונכון של חבל התענך. התכנית למושב זה, הינה חלק חשוב ממערך התכניות שיציעו את המושב, הגוש, החבל והמועצה קדימה. התכנית גובשה בשיתוף פעולה עם נציגי התושבים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
מאושרת 27.11.07	5474	התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט המרקמים : מרקם כפרי. לפי תשריט הנחיות סביבתיות : התכנית בשטח "רגישות נופית סביבתית גבוהה".	כפיפות	תמ"א 35
מאושרת 30.7.07	5696	התכנית תואמת לתמ"מ 9/2. <u>יעודים לפי תשריט ייעודי קרקע:</u> <ul style="list-style-type: none"> • שטח ישוב כפרי / חקלאי. • אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח. <u>שכבות לפי תשריט הנחיות סביבתיות:</u> <ul style="list-style-type: none"> • שטח ללא הגבלות סביבתיות. • שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר. 	כפיפות	תמ"מ 9/2
תכנית בהליך פרסום לאישור 02/13		תכנית זו היא תכנית מכורטת למתחם מס' 2 שבתכנית ג/14304.	פירוט	ג/14304

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	אוגוסט 2012	-	24 (עמודים 3-26)	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	מרץ 2012	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	מרץ 2012	על גבי התשריט	-	1:2500	מנחה	תשריט חלוקה לשלבי בלצוע
	ועדה מחוזית	אלני שמעון פרהנג' ואלני אלי גיאן - לנדיוז תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ	דצמבר 2011	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה וכבישים
	ועדה מחוזית	אלני אריה פולינסקי - פלגי מים בע"מ	דצמבר 2011	1	-	1:1250	מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	אלני מאיר רוזנטל - מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	דצמבר 2011	1	-	1:5000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	אלני מאיר רוזנטל - מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	דצמבר 2011	-	62	-	מנחה	תסקיר ניקוז

כל מסמכי התוכנית 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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם	מקצוע / תואר
-	orly_sf@hagilboa.org.il	04-6533373	-	04-6531315	ת.ד. 90002 גלבוע 18120	-	מועצה אזורית הגלבע	-	-	חועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבע	-

זיס כפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם	מקצוע / תואר
pninak@mimi.gov.il	04-6558266	-	04-6558211	קרית הממשלה, ת.ד. 580 קרית עלית 17105	-	מינהל מקרקעי ישראל	-	-	מינהל מקרקעי ישראל	-
orly_sf@hagilboa.org.il	04-6533373	-	04-6531315	ת.ד. 90002 גלבוע 18120	-	מועצה אזורית הגלבע	-	-	מועצה אזורית הגלבע	-
-	04-6499467	050-9009901	04-6499422	ד.ג. הגלבע 19206	-	דבורה	-	-	מושב דבורה	-

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם	מקצוע / תואר	זיס
pninak@mimi.gov.il	04-6558266	-	04-6558211	קרית הממשלה, ת.ד. 580 קרית עלית 17105	-	מינהל מקרקעי ישראל	-	מינהל מקרקעי ישראל	-	בעלים זיס
orly_sf@hagilboa.org.il	04-6533373	-	04-6531315	ת.ד. 90002 גלבוע 18120	-	מועצה אזורית הגלבע	-	מועצה אזורית הגלבע	-	זיס
-	04-6499467	050-9009901	04-6499422	ד.ג. הגלבע 19206	-	מושב דבורה	-	מושב דבורה	-	חוכר

1.8.4 עזרת התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ תעמולה
Amos-br@inter.net.il	09-7446017	054-4648956	09-7446015	אשכול 36 חדר השרון	512741562	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	00084955	022076236	עמוס ברנדייס	אדריכל ומתכנן ערים ואזורים	עורך ראשי
landuse@bezeqint.net	03-5617659	050-5209283	03-5615155	ת.ד. 51759, הרכב 1 תל אביב 67771	513636076	לנדאו תכנון תנועה ורעיונות (2005) בע"מ	35830	012106738	שמעון פרהנגי ואלני גיאן	אינ'ג	יועץ תעמולה
dansharon@netvision.net.il	04-8336420	050-5337297	04-8334474	התשבי 9, חיפה 34569	514363720	דן שרון - א.ב. מתכננים בע"מ	10431	010201259	דן שרון וגרי אוחיון	אינ'ג	יועץ השמל
p_maim@palgey-maim.co.il	04-9893502	052-3230402	04-9893231	יקועם המושבה 20600	510681984	פליג מים בע"מ	81398	058742214	אריה פולינסקי	אינ'ג	יועץ מים וביוב
meit@rme.co.il	04-9580225	054-7759909	04-9580621	גילון, ד.ג. משגב 20103	514330752	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	27203	051437796	מאיר רוזנטל	אינ'ג	יועץ ניקוז
Karen@yaad-arc.co.il	04-9909990	-	04-9902215	יעד, ד.ג. משגב 20155	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	119713	013660691	קורן אורקין	אדרי'גוף	יועצת נוף
dromit@yaad-arc.co.il	04-9909990	-	04-9902215	יעד, ד.ג. משגב 20155	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	-	057127292	דרומית שקד	גב'	יועצת סביבה
sarignap@netvision.net.il	03-5599407	-	03-5599405	המצודה 5, אזור	511580912	שריג מיפוי ממוחשב בע"מ	362	000770636	שמואל גרוסמן	מודד	מודד
Yb_yahav@netvision.net.il	03-6722130	050-7444927	03-6700611	גבולות 1 גבעתיים	-	יהב שרודוזי מחשוב	-	057887952	יהב - יעל גרינברגר	שרטטת	מחשוב

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
מפגע סביבתי/ מטרד	מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי הטבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
משרד ביתי	מבנה או חלק ממבנה המיועד לשימושים בעלי אופי משרדי, כגון קליניקה רפואית, משרד מהנדסים, בית תוכנה, סטודיו לאומנות ושימושים נוספים של בעלי מקצועות חופשיים (עו"ד, אדריכל, רופא, רו"ח, יועץ, מתכנן, מהנדס, שירותי משרד וכדומה) ובתנאי שאינם מהווים מפגע או מטרד סביבתי. משרד ביתי ישמש אך ורק את בעל מגרש המגורים או האנשים הגרים בו באותה עת.
שטח חקלאי	שטח המיועד לעיבוד חקלאי של האדמה - לגידולי צמחים וגידול בעלי חיים. התכליות והשימושים המותרים בו בהתאם לרשימה ולהוראות לגבי אזור זה.

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**

- א. ביצוע הרחבת המושב ב- 120 יח"ד תוך שמירה על הצביון הכפרי.
- ב. פיתוח שכונת הרחבה אשר תשתלב באופן מלא במערך הארגוני, החברתי והפיזי של היישוב.
- ג. קליטת אוכלוסייה חדשה ושילובה עם האוכלוסייה הקיימת.
- ד. הקצאת קרקע לצורכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית.
- ב. קביעת הוראות ברמה מתארית ומפורטת לגבי צפיפות בנייה, הוראות איכות הסביבה ותשתיות והוראות נוספות.
- ג. קביעת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.
- ד. קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני ונופי.
- ה. קביעת הוראות ליישום התכנית.
- ו. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 220.171 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	27175		+ 27175	-	מ"ר	מגורים א'
	120		+ 120	-	מס' יחיד	
	-		-	-	מ"ר	דיוור מיוחד
	-		-	-	מס' יחיד	
	-		-	-	מ"ר	מסחר
	-		-	-	מ"ר	תעסוקה
	1100		+ 1100	-	מ"ר	מבני ציבור
	-		-	-	חדרים	תיירות /
	-		-	-	מ"ר	מלונאות

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת ייעודים ותאי שטח

ייעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	קו חשמל
מגורים א'	1-120		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301,302		
שטח ציבורי פתוח	401, 202-218	218	
דרך מוצעת	504-511	511	
דרך משולבת	501-503		
קרקע חקלאית	601,602	601	
שביל	550		
תעלה	701,702		
מתקן הנדסי	900	900	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		מצב מוצע	
ייעוד	דונם	דונם	אחוזים
שטח ללא תכנית מאושרת	220.171		
			100
			28.15
			3.31
			12.71
			13.78
			1.02
			33.81
			0.58
			6.21
			0.43
			100
			220.171
			100
			220.171
			סה"כ

3.3 טבלת שטחי תאי שטח

שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שטח (מ"ר)	מס' תא שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			מגורים א'		
1329	301	749	95	500	1
5961	302	750	96-99	501	2,3
דרך משולבת		751	100	500	4-6
410	501	750	101	512	7
951	502	501	102	510	8
888	503	502	103	575	9
דרך מוצעת		501	104-108	499	10
8674	504	500	109-120	529	11
3717	505			494	12
259	506	שטח ציבורי פתוח		500	13
6913	507	10648	401	556	14
3780	508	1230	202	528	15
986	509	648	203	499	16
2056	510	131	204	500	17,18
3945	511	503	205	501	19,20
שביל		150	206	500	21,22
1270	550	140	207	501	23
קרקע חקלאית		352	208	500	24-78
72306	601	138	209	501	79
2143	602	1956	210	500	80,81
תעלה		163	211	504	82,83
3444	701	179	212	505	84
10235	702	317	213	500	85
מתקן הנדסי		142	214	499	86,87
944	900	523	215	500	88-91
		315	216	503	92
		150	217	501	93
		10292	218	502	94

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	מבנה חניה או סככת חניה.
ג.	בריכת שחיה פרטית (במגרשים 101-95).
ד.	משרד ביתי בגודל שלא יעלה על 40 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א.	מספר יחידות דיור תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש. לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט מבנה חניה או סככת חניה.
ב.	זכויות הבניה בהתאם למפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.
ג.	קומת עמודים לא תותר.
ד.	מרתפים יותר מרתפים במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש וזאת בתנאים הבאים: - הוכח על דעת מהנדס הועדה המקומית שנקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת הצפת המרתף בעת שיטפונות בחורף. - גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין ריצפה סופית ותקרה סופית. - המרתף לא יחרוג מגבולות הקומה שמעליו.
ה.	מחסנים יותר רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה) וכחלק מהתכנון הארכיטקטוני הכולל.
ו.	משרד ביתי יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה, וכחלק מזכויות הבניה המאושרות במגרש. תותר כניסה נפרדת. כמו כן, ינתן היתר בניה למשרד רק בתנאי שהיקף ואופי הפעילות בו אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב.
ז.	בריכת שחיה תותר רק במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר (מגרשים 101-95).

4.2 שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.2.1	שימושים
א.	בנייני ציבור לצורכי חינוך, דת, תרבות, חברה, בריאות, מינהל, ספורט ועוד.
ב.	גן ציבורי, שבילים, מתקני משחקים ופיתוח נופי.
ג.	מערכות תשתית תת-קרקעיות.
ד.	מבנה לתחנת טרנספורמציה.
ה.	מקלט ציבורי.
ו.	חניה ציבורית.
ז.	תעלות ניקוז.

4.2.2 הוראות		
א.	תכנית בינוי	בתכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית יקבע מיקום מוסדות הציבור ואופי פיתוחם.
ב.	היבטים סביבתיים	נדרשת הקפדה על ההיבטים הסביבתיים והחזותיים של המבנים והשטחים סביבם, לשם השתלבות במרקם הקיים ובסביבה.
ג.	חניה, שטחי פריקה וטעינה ומתקני אשפה	חניה ושטחי פריקה וטעינה, מתקני אשפה וכד' אם יותרו, יוצנעו וימוקמו בשטח נסתר לעין ככל האפשר.
ד.	זכויות בניה	זכויות הבניה בהתאם למפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.
ה.	התאמת השטח לאוכלוסיה	כל שטח ציבורי יתוכנן כך שיותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
ו.	שבילים	בשטחים הפתוחים ישולבו שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
ז.	עצי צל	בפיתוח הנופי יושם דגש על צל רב.
ח.	תכנית פיתוח	תכנית פיתוח תכלול (בקני"מ 1:250, 1:100): הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן ופרטים מיוחדים של הגן כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומר גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. לתכנית הפיתוח תצורף תכנית גינון והשקיה.
ט.	שיקום	יבוצע שיקום מלא של האזורים בהם נעשו עבודות עפר.
י.	תעלת ניקוז בתא שטח 301	דרך תא שטח 301, עד לפיתוח המגרש הני"ל, יועבר הניקוז בתעלה פתוחה. ככל שהתעלה תפריע לאפשרויות הפיתוח במגרש, היא תועבר בתעלת בטון ברצועה ברוחב 8 מ' (הכוללת תעלת בטון ודרך שירות), אשר מיקומה ומאפייניה ייקבעו בעת תכנון המגרש ולפני הוצאת היתר בניה במגרשים אלו. יתכן פתרון של מובל תת-קרקעי, בתנאי שיאושר התכנון המפורט שלו על-ידי רשות הניקוז.

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		
4.3.1 שימושים		
א.	גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, בריכות מים וכד'.	
ב.	מקלט ציבורי.	
ג.	מבנה לתחנת טרנספורמציה.	
ד.	מערכות תשתית תת קרקעיות.	
ה.	דרכי שירות ותעלות ניקוז.	
4.3.2 הוראות		
א.	רוחב שבילים להולכי רגל (השטחים הציבוריים הפתוחים בין מגרשי המגורים, כמסומן בתשריט) הנו לכל הפחות 6 מ'.	
ב.	מתקנים	מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

ג.	תכנית פיתוח	תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול (בקני"מ 1:250, 1:100): הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן ופרטים מיוחדים של הגן כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומר גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. לתכנית הפיתוח תצורף תכנית גינון והשקיה.
ד.	שיקום	יבוצע שיקום מלא של האזורים בהם נעשו עבודות עפר.
ה.	התאמת השטח לאוכלוסיה	כל שטח ציבורי יתוכנן כך שיותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
ו.	בניה	תיאסר כל בניה למעט מתקני גן, תחנות טרנספורמציה, מקלט ציבורי וקווי תשתית.
ז.	שבילים	בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
ח.	עצי צל	בפיתוח הנופי יושם דגש על צל רב.
ט.	הנחיות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> בתאי שטח המסומנים עם הנחיות מיוחדות (401 ו-218) יותר מעבר רכב חקלאי לצורך נגישות לשטחים החקלאיים. בתאי שטח אלו יותרו גם תעלות ניקוז ודרכי עפר לצורך שירות, תחזוקה ונגישות לשטחים חקלאיים או ביטחון. בשטח זה לא תותר הקמת מקלט, גן ציבורי, פרגולות ופינות ישיבה. אופי הגינון בשטחים אלו - בעיקר נטיעות וצמחים הדורשים מעט תחזוקה והשקיה.
י.	תעלת ניקוז בתאי שטח 202-203	בתאי שטח 202, 203, עד לפיתוח המגרשים הני"ל, יועבר הניקוז בתעלה פתוחה. ככל שהתעלה תפריע לאפשרויות הפיתוח במגרש, היא תועבר בתעלת בטון ברצועה ברוחב 8 מ' (הכוללת תעלת בטון ודרך שירות), אשר מיקומה ומאפייניה ייקבעו בעת תכנון המגרש ולפני הוצאת היתר בניה במגרשים אלו. יתכן פתרון של מובל תת-קרקעי, בתנאי שיאושר התכנון המפורט שלו על-ידי רשות הניקוז.

4.4	שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.4.1	שימושים	
א.	דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק.	
4.4.2	הוראות	
א.	מאפייני הכבישים	מאפייני הכבישים, חתכי הרחובות והסטנדרטים יהיו כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו וברוזטות בתשריט התכנית.
ב.	תכנית פיתוח של הכביש	תכנית פיתוח של הכביש תכלול סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של מגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
ג.	גינון והשקיה	תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.

ד.	עודפי עפר ופסולת בנין	ייאסר לשפוך עודפי עפר ופסולת בנין ו/או לאחסן מילוי או חומרי בניה מחוץ לתחום הדרך אלא במקום שתואם ואושר מראש על ידי הרשות המקומית.
ה.	רוחב מדרכות	רוחב המדרכות בהתאם לתקן.
ו.	שבילי אופניים	יותר שילוב שבילי אופניים במדרכות.
ז.	איסור בניה	תיאסר כל בניה למעט מתקנים לצורכי הדרך וקווי תשתית.
ח.	תעלות ומובלי ניקוז	יותר מעבר תת קרקעי של תעלות או מובלי ניקוז.
ט.	מבנה לשומר	בכניסה למושב תותר הקמת מבנה לשומר ומחסום.
י.	בניינים קיימים	בניינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.

4.5 שם ייעוד: דרך משולבת	
4.5.1	שימושים
א.	דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק.
4.5.2	הוראות
א.	מאפייני הכבישים, חתכי הרחובות והסטנדרטים יהיו כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו וברוזטות בתשריט התכנית.
ב.	תכנית פיתוח של הכביש תכלול סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימן הכניסות והחניות של מגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
ג.	תעלות ומובלי ניקוז
ד.	גינון והשקיה
ה.	עודפי עפר ופסולת בנין
ו.	בניה

4.6 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.6.1	שימושים
א.	עיבוד חקלאי.
ב.	דרכי עפר לצורך תחזוקה, עיבוד חקלאי או בטחון.
ג.	מתקנים הנדסיים.
ד.	תעלות ניקוז.
ה.	כל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי.
4.6.2	הוראות
א.	הפעילות החקלאית תמשך בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).
ב.	מבנים חקלאיים
	לא תותר בניית מבנים חקלאיים בשטח זה.

4.7 שם ייעוד: שביל	
4.7.1	שימושים
א.	שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים.
ב.	גינון ונטיעות.
ג.	תשתיות תת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א.	גישה לרכב מוטורי
ב.	התאמת השטח לאוכלוסייה
ג.	תכנית פיתוח
ד.	עצי צל
ה.	תשתיות
	השביל מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ובעלי מוגבלויות בלבד. לא תותר גישה לרכב מוטורי.
	כל שטח ציבורי יתוכנן כך שיותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
	תכנית פיתוח של השביל תכלול (בקני"מ 1:250, 1:100): גבהים הסופיים ופתרונות ניקוז. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. לתכנית הפיתוח תצורף תכנית גינון והשקיה.
	בפיתוח הנופי יושם דגש על צל רב.
	תותר העברת תשתית תת קרקעית מל סוג.

4.8 שם ייעוד: תעלה	
4.8.1	שימושים
ד.	רצועות ניקוז כהגדרתן בחוק.
ה.	דרכי שירות ומתקני ניקוז.
4.8.2	הוראות
ו.	תכנון מפורט
ז.	הנחיות ניקוז
	תוואי התעלות, רוחבן ואופיין (תעלה פתוחה / מובל סגור) יקבעו בתכנון המפורט לביצוע.
	הנחיות ניקוז נוספות ביחס לרצועת הניקוז בפרק "הנחיות ניקוז" בהוראות תכנית נ.ז.

4.9 שם ייעוד: מתקן הנדסי	
4.9.1	שימושים
א.	תחנת שאיבה לביוב.
4.9.2	הוראות
א.	מניעת זיהום סביבתי
ב.	שיקום נופי וחזותי
	בשטח המיועד לתחנת שאיבה ינקטו כל האמצעים על מנת למנוע זיהום סביבתי בזמן פעולה שוטפת ובזמן תקלה.
	מסביב למתקן הנדסי יעשה שיקום נופי וחזותי ותבוצע הסתרה נופית על-ידי שיחים ועצים, בהתאם להוראות הועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

יעוד	מס' תח' שטח	גודל מגורש מערי (מ"ר)	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי (מ"ר/אחוזים)		תכנית	צפיפות מס' יח"ד/סה"כ לזכום	מס' יח"ד/סה"כ לזכום	גובה בניה מקסימלי במטרים		קדמי צידי- ימני שמאלי	קווי בנין (מטר)		
			מפלס לפנייה הקובעת	מתחת לפנייה הקובעת				מספר קומות	במטרים				
מגורים א'	1-94	500	כ-275 מ"ר	0	40%	1	2	2 קומות	לא יותר מ-9 מ' לגג העמים, ועליות גג	4	3	3	4
	102-120	כ-750	מ"ר 325	0	40%	1	1.33	2 קומות	או 7.5 מ' יותר מ-9 מ' לגג העמים, ועליות גג	4	3	3	4
	95-101	1329	יותר מ-350 מ"ר לפנייה.	0	26%	-	-	1 קומה	לא יותר מ-9 מ' לגג העמים, ולא יותר מ-7.5 מ' לגג שטוח	4	3	3	4
שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור	301	5961	יותר מ-1000 מ"ר לפנייה.	0	20%	-	-	2 קומות ועליות גג	לא יותר מ-7.5 מ' לגג שטוח, ולא יותר מ-6 מ' לגג העמים	4	3	3	4
	302	131	50 מ"ר למבנה לתחת טרנספורמציה	-	-	-	-	1 קומה	לא יותר מ-6 מ' לגג העמים	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח	202-218	2143	עד 200 מ"ר למבנים לתשתיות הנדסיות	-	-	-	-	1 קומה	לא יותר מ-6 מ' לגג העמים	3	3	3	3
401	259	12 מ"ר למבנה לשומר בכניסה לשער	-	-	-	-	-	1 קומה	לא יותר מ-4 מ' לגג העמים	0	0	0	0
601,602	410	410	50 מ"ר למבנה לתחת טרנספורמציה	-	-	-	-	1 קומה	לא יותר מ-6 מ' לגג העמים	3	3	3	3
סרקע חקלאית	504-511	1271	12 מ"ר למבנה לשומר בכניסה לשער	-	-	-	-	1 קומה	לא יותר מ-4 מ' לגג העמים	0	0	0	0
דרך מוצעת	501-503	3444	500 מ"ר	0	55%	-	-	-	לא יותר מ-5 מ' לגג העמים	3	3	3	3
דרך משולבת	701,702	944	500 מ"ר	0	55%	-	-	-	לא יותר מ-5 מ' לגג העמים	3	3	3	3
שטח	900	944	500 מ"ר	0	55%	-	-	-	לא יותר מ-5 מ' לגג העמים	3	3	3	3

הערות

- גובה בניה מקסימלי הינו מזדור מפני הקרקע הכללים במצבם הסופי, כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה.
- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מוחות למפלס הכניסה, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרו.
- בהסכמת השכן תותר בנייה בקו בניין צידי אפס.
- קו בניין קדמי למבנה תינה יהיה אפס או 1 מ' תינה בקו בניין צידי אפס, בהסכמת השכן וניקוו לתוך מגרש המבוקש.
- במגרשים אשר החזיות הקדמיות שלהם פונה לדרך משולבת יותר קו בנין קדמי 3 מ', במסומן ברזוטה בתשרי התכנית.
- שטח משרד ביינת לא יהיה יותר מ-40 מ"ר (נקידי ושירות). שטחו יכלל בסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
- שטח עליות גג יחשב כשטח עקרי או שירות (בהתאם להגדרתו בחוק) ויכלל בסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
- בג שטח תותר עליות לגג במידות פיר המורגות ראו פיר מעליות, בגובה מבנה מכסימלי של 9 מ'.
- במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר בריכת שחייה במרחק מינימלי של 2 מ' מגובל המגרש ובניין המאורים (מגרשים 101-95).

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות עיצוב ארכיטקטוני**

1. כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה).
2. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
3. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
4. לא תותר התקנת אנטנות.
5. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
6. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
7. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
8. לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים.

6.2 הנחיות איכות הסביבה, תשתיות ותנאים להיתר בניה

1. **מים** - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז** - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום הבקשה להיתר, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב**
 - א. תנאים לתחילת עבודות פיתוח על פי תכנית זו, לרבות פריצת דרכים, עבודות סלילה, עבודות תשתית וכד':
 - 1) ניתוק שטחים בתחום התכנית ממערכת ההשקיה בקולחים, לרבות פירוק קווי השקיה קיימים. ניתוק השטחים הנ"ל ממערכת ההשקיה בקולחים יבוצע לגבי כל שטח התכנית, אלא אם יאושר לביצוע ניתוק בשלבים על-ידי משרד הבריאות. תכניות כאמור יועברו למשרד הבריאות.
 - 2) העתקת וסימון קווי מים וקולחים של חברת "מקורות".
 - 3) אישור בכתב של משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה למילוי תנאי סעיף זה.
 - ב. תנאים למתן היתרי בניה על פי תכנית זו יהיו:
 - 1) תחילת עבודות להקמת מתקן טיפול אזורי - מט"ש תעני"ך (שלב א').
 - 2) אישור היתר בניה להקמת תחנת שאיבה לביוב ראשית של "גוש חבר" ותחילת עבודות להקמתה בפועל.
 - ג. תנאי למתן אישור אכלוס לבתים בשכונת ההרחבה יהיה הפעלת מט"ש תעני"ך, הפעלת תחנת שאיבה לביוב של "גוש חבר" והשלמת מערכת הולכת שפכים מהשכונה ועד לתחנת השאיבה הנ"ל.

ד. ניתן יהיה להוסיף קווי מים וביוב בתחום התכנית בהתאם לאמור בנספח הביוב או על פי תכנית מאושרת על פי כל דין.

4. חשמל ותקשורת - תשתיות החשמל והתקשורת יוכנו עפ"י הנחיות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת הטלפון. להלן הנחיות נוספות:

הוראות ביחס להעתקת קו חשמל קיים:

- קו חשמל יועתק מן התוואי הקיים, למיקום המוצע המסומן בתשריט (כ-100 מ' ממערב לקו הקיים) כתנאי להוצאת היתרי בניה למגורים הסמוכים לתוואי. העתקה לתוואי זה תבוצע על ידי חברת חשמל.
- מתח הקו המוצע יהיה 24 kV.
- מגבלות בניה ופיתוח הנובעות מקו זה יהיו בהתאם להוראות חברת החשמל.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

• אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלי מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך.

• אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

• המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

קוי חשמל

כל קוי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו לא חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת, על הקו שיועתק מערבה.

תחנות טרנספורמציה

- בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות.
- התחנות הפנימיות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים.
- על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנות טרנספורמציה.
- בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של

חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

- על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

תאורת רחוב

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

תקשורת

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

5. אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6. פסולת - הפסולת (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה) תפונה לאתרים מוסדרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה. הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה בפתרון מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
7. פחי אשפה - פתרון פינוי הפסולת והעמדת הפחים יקבע על-ידי המועצה האזורית. הפתרון יהיה אחיד לכל מגרשי המגורים. אם יקבע שהפחים ימוקמו במגרשי המגורים, הם יוצנעו בחזיתות וימוקמו באופן שלא תיגרם הפרעה לתנועה ברכב וברגל. ככל האפשר יעמדו הפחים בניצב לחזית הרחוב ובאופן מוצנע.
8. מרכזי מיחזור - יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברגל וברכב (כולל מקום חניה) ולגישה של משאית פינוי.
9. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.
10. חומרים רעילים ומסוכנים - הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים, לרבות בחומרי הדברה והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ואו הוראה של רשות מוסמכת.
11. רעש - בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש סביבתי בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלבנטיות), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

6.3 הנחיות ניקוז (בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו)

1. מטרת נספח הניקוז היא לקבוע הנחיות תכנון למניעת הצפות ולניקוז תקין, ע"י קביעת רומים דרושים לרכיבי הפיתוח השונים, והקצאת רצועות לביצוע או שיפור מובלי הניקוז הדרושים ולאחזקתם.
2. ההנחיות לתכנון מבחינת הניקוז מפורטות בתסקיר הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. תסקיר הניקוז על מרכיביו השונים יהיה נספח מנחה להכנת תכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. עדכון ההנחיות לפי הצורך ייעשה ע"י רשות ניקוז קישון והאגף לשימור קרקע וניקוז.
3. תעלות ראשיות בתחום התכנית - לתעלות הראשיות מוקצים בתשריטים שטחים ביעוד "תעלה"

שיאפשרו ביצוע ותחזוקה של תעלות עפר. רצועות אלו הן תנאי הכרחי להבטחת ניקוז תקין ביישובים והרחבותיהם.

4. תמצית הנחיות התכנון

4.1 רומי תכנון

רומי התכנון לפיתוח נקבעים לפי שני הפרמטרים דלהלן, בהתאם להוראות ולנתונים בתסקיר:

- רום פני מים צפוי בהסתברות 2% בעורק הניקוז הראשי הרלבנטי.
- מוצא הניקוז הקרוב.

בטבלה המצורפת בתסקיר הניקוז הניקוז (מכתב רשות הניקוז מתאריך 20.7.2006 סימוכין zV-taanach-2096, צבי) מפורטים רומים מינימליים לרצפות המבניים למתחמים המתוכננים. כמו כן רשומים רומים בתשריט של נספח הניקוז.

4.2 מערכות ניקוז פנימיות

עדיפות למערכות ניקוז פנימיות סגורות, משיקולי תחזוקה. מערכות תיעול סגורות יתוכננו להסתברות 10% ללא הערמות, לפי עוצמות הגשם המופיעות בתסקיר. מערכות ניקוז פנימיות פתוחות ומעבירי המים בהן יתוכננו לפי הסתברות 5%. כל תכנית למערכת ניקוז פנימית חדשה או שיפור ושיקום של מערכת קיימת חייבת לכלול בדיקה של מוצא הניקוז של המערכת הפנימית והצעת שיפורים במידת הצורך.

5. שימור נגר עילי

הקרקות בכל מרחב התכנון כבדות, תופחות ועם חלחול איטי, ואין אקופר מנוצל בעומק. משום כך אין מקום לפעולות השהיה בקרבת הבתים. ניתן לתכנן השהיית נגר בשצ"פים עם תכנון לייבוס מהיר, כי איגום מתמשך עלול ליצור בעיות בטיחות ותברואה.

6. תקינות מערכות הניקוז ואחזקתן

- 6.1 האחריות לאחזקת התעלות והנחלים האזוריים כמוגדר במפות תסקיר הניקוז היא של רשות הניקוז.
- 6.2 האחריות לאחזקת הניקוז הפנימי ביישובים עד מוצא לתעלה אזורית היא של המועצה האזורית או מי שהוסמך על ידה בהתקשרות חוזית.
- 6.3 כל תכנית בכל רמה חייבת לכלול רכיבים שיאפשרו אחזקת מערכת הניקוז, ובעיקר דרכי תחזוקה. בשטחים הבנויים עדיפות למערכות ניקוז סגורות.
- 6.4 תיאסר פגיעה בכל רמות הניקוז, בגלל השלכת פסולת, תפיסת דרכי התחזוקה או חלקים מהתעלות, חציה לא מבוקרת של צנרת, חסימת תעלות ע"י מעבירים פירטיים וכד'.

7. הקלות להנחיות

בסמכות רשות הניקוז לאשר הקלות ברומי הפיתוח המופיעים בתסקיר, בטבלה ובתשריט, בגבולות המסומנים בתשריטים, בתוואים מדוייקים של תעלות הניקוז וברוחב הרצועות שלהן המסומנות בתשריטים וכן בהנחיות אחרות, בהתאם לשיקולים מקצועיים, וכן בעקבות שינויים הנובעים מעבודות ניקוז שיבוצעו המשפרות את המצב לעומת המצב הקיים בעת הכנת התסקיר. הקלות אלו יסוכמו עם רשות הניקוז לפני הגשת תכניות לאישור, הוצאת היתרי בניה, או תכנון מפורט לביצוע בשטחים הרלוונטיים לכך.

6.4 הנחיות כלליות ותנאים ליישום

1. הפקעות - כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהל מנהל מקרקעי ישראל.
2. רישום - תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
3. מבנים קיימים - מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 - א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
4. תנאים לביצוע התכנית - תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6. עתיקות - בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.
7. הוראות הג"א - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
8. כיבוי אש - קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
9. סידורים לנכים - קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
10. היטל השבחה - היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.5 תנאים להיתר בנייה

בנוסף לתנאים שפורטו לעיל יחולו התנאים הבאים:

1. לא יינתן היתר להקמת בניין ולא תשמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. תנאי לפיתוח ולהוצאת היתרי בניה תהיה הכנת תכנית בינוי לביצוע בקנה מידה 1:500 לכל שטח תכנית זו (לא כולל השטח החקלאי). תכנית בינוי לביצוע תכלול פירוט של גבהים, פרטי פיתוח, תוואים מדויקים של כבישים ותשתיות, פירוט השטחים הציבוריים וכדומה. התוכנית תוכן על-פי הנחית הועדה המקומית ותאושר על-ידה.
3. לבקשה להיתר בניה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח לוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 או 1:100. היא תכלול את כל פרטי הבניה ופיתוח השטח במגרש, כולל גבהים, גינות, מערכות סביבתיות, תשתיות וכד'.
4. הועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר הבניה, שאופי הבינוי המוצע תואם את האופי הכפרי של הישוב ושהפיתוח והבניה המוצעים הינם מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי היישוב והסביבה הקרובה לנשוא ההיתר, לרבות הבניינים הסמוכים בחזית הרחוב.

6.6 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. ככל שיהיו לצורך הקמת הפרויקט עבודות עפר (תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד'), ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרש להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות עדכניות של מנהל התכנון במשרד הפנים בנושא זה.

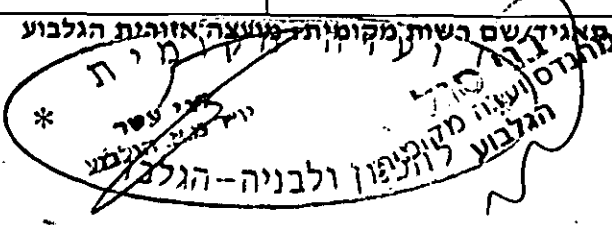
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	ביצוע 40 יח"ד	תאי שטח: 38-26, 67, 78, 101-95, 120-102. לאחר ביצוע הדרכים הגובלות במגרשים המסומנים כשלב א' ב"תכנית שלבי ביצוע".
ב	ביצוע 55 יח"ד	תאי שטח: 66-39, 94-68. לאחר ביצוע הדרכים הגובלות במגרשים המסומנים כשלב ב' ב"תכנית שלבי ביצוע".
ג	ביצוע 25 יח"ד	תאי שטח: 25-1. לאחר ביצוע הדרכים הגובלות במגרשים המסומנים כשלב ג' ב"תכנית שלבי ביצוע".
<p>1. שלבי הביצוע יהיו בהתאם לפירוט שלעיל ולמסומן ב"תכנית שלבי ביצוע" המצויה על גבי תשריט התכנית. בסמכות ועדה מקומית ניתן יהיה לשנות את שלבי הביצוע להגדיל או להקטין את גודל כל שלב וזאת בהתאם לשיקולים הנדסיים, שיקולי עלויות של פיתוח תשתיות ושיקולי ישימות הביצוע.</p> <p>2. בעת יישום שלבי התכנית יידרש לפתח ולהקים מוסדות ציבור כנדרש על פי פרוגרמה תכנונית בהתאם לשלבי הביצוע.</p> <p>3. ביצוע התכנית ייעשה בד ובבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת.</p>		

7.2 מימוש התוכנית

משך ביצוע משוער של התכנית הוא 10-5 שנים מיום אישורה.
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. חתימות

<p>תאריך: 31.10.12</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: ועדה מקומית לתכנון ובניה הגלבוע</p>	
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד שם בשות' מקומית מועצה אזורית הגלבוע </p>		<p>מגישת התוכנית</p>
<p>תאריך: 24.10.12</p>	<p>חתימה: קרוקיע</p>	<p>שם: אדר' עמוס ברנדייס</p>	
<p>מספר תאגיד/ח.פ.: 51-274156-2</p>	<p>תאגיד: עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי עמוס ברנדייס אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי מעים</p>		<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p> <p>אין לנו התנגדות... רשויות התכנון המוסמכות... חתימתנו הינה לצרכי תיווך... ליוזם התכנית או לצד כי... הוקצה השטח ונחתם ע... בה במקום הסכמת כל... מוסמכת. לפי כל חוזה... למען הסר ספק מוצהר... בגין השטח הכלול בתכנית... הודאה בקיום הסכם... הפרתו ע"י מי שרכש... כל זכות אחרת העומדת... חתימתנו ניתנת...</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מינהל מקרקעי ישראל תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעלים, יזם בפועל ובעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: 31.10.12</p>	<p>שם: מועצה אזורית הגלבוע תאגיד: מועצה אזורית הגלבוע</p>	<p>יזם בפועל ובעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מושב דבורה</p>	
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מושב דבורה</p>		<p>יזם בפועל ובעל עניין בקרקע</p>