

2000199445-1

תע"מ מס' 19234
21-05-2013

א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 19234

שם תוכנית: שכונה צפונית - צנדלה

מחוז:
מרחב תכנון מקומי: הגלבוע
סוג תוכנית: מפורטת
הצפון

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה/תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19234 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 26/11/14 מאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אליכס שפול, אדרי' מ.מ. י"ר הו"מ המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה י"ל אישור תכנית מס' 19234 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת למבנן מגורים בצפון הישוב צנדלה – תואמת לתכנית המתאר המאושרת ג/14664.

התכנית כוללת 108 יח"ד במבנים דו-משפחתיים.

בנוסף כוללת התכנית שטחים לצרכי ציבור לשירות המבנן, ובמזרח התכנית - שטחים לצרכי ציבור הנובעים מנספח פרוגמה לתכנית המתאר ומשרתים את כלל תושבי הישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונה צפונית - צנדלה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם כרשומות
ג/19234	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
765.81 ד'	שלב	1.3 מהדורות	
מילוי תנאים לתוקף	מספר מהדורה בשלב	תאריך עדכון המהדורה	
3	04.2013	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
כן	ועדה מחוזית	לא	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	ללא איחוד וחלוקה		

1.5 מקום התוכנית

הגלבוע	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
231000	קואורדינטה X	תיאור מקום	1.5.2
714600	קואורדינטה Y	רשות מקומית	1.5.3
צפון מזרח ישוב צנדלה	התייחסות לתחום הרשות נפה	רשויות מקומיות בתוכנית	
מוא"ז הגלבוע	יירעאל	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
חלק מתחום הרשות	צנדלה	שכונה רחוב מספר בית	
מתחם צפוני	לא רלוונטי		
לא רלוונטי	לא רלוונטי		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20614	מוסדר	חלק מהגוש	-	3
20615	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
20856	מוסדר	חלק מהגוש	42, 41, 38, 29	71, 69, 59, 37, 30, 28, 16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	לא רלוונטי
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	לא רלוונטי

לא רלוונטי

1.5.8: מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29.06.2009	5971	תכנית מפורטת תואמת למתאר ומפרטת מבן כתנאי למתן היתרי בנייה.	פירוט	ג/14664
		עידכון תחום מבן 3A בהתאם לרצף תכנוני ולשלביות פיתוח הישוב.	שינוי	
		יחולו כל הוראות תכנית המתאר למעט הוראות אשר מפורטות ואו משתנות בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות יחולו הוראות תכנית זו.	כפיפות	
26.12.1991	3957	מיקום קווי תשתית בתחום קרקע חקלאית.	פירוט	ג/6540
25.02.2007	החלטת ממשלה 1242	בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/14664	כפיפות	תמ"א 3 / 90
01.11.1995	החלטת ממשלה	העברת קווי תשתית ודרכי אש בתחום יער נטע אדם קיים. בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/14664.	כפיפות	תמ"א 22
19.06.2008	החלטת ממשלה 3628	העברת קווי תשתית ודרכי אש בתחום יער נטע אדם קיים	כפיפות	תמ"א 22 / 4
19.06.2003	החלטת ממשלה 409	בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/14664	כפיפות	תמ"א 34
12.07.2007	החלטת ממשלה 1955	בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/14664	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
27.11.2005	החלטת ממשלה 4467	בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/14664	כפיפות	תמ"א 35
06.02.2007	אישור מועצה ארצית	בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/14664	כפיפות	תמ"מ 2 / 9 שינוי מס' 61

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית לתז"ב	א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים	04.2013	-	18	-	מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המחוזית לתז"ב	א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים	12.2012	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	הוועדה המחוזית לתז"ב	בשיר עבד אל-ראזק בע"מ	09.2011	7	-	1:500 1:2500/1250 1:500 1:2,000/200 1:1,250/125 1:50	מנחה	נספח תנועה נספח כבישים
15.12.10	רשות ניקוז קישון	בשיר עבד אל-ראזק בע"מ	12.2012	2	8	1:5,000 1:1,250	מחייב	נספח ניקוז
	הוועדה המחוזית לתז"ב	אדריכלות נוף סוף- סרוגסי בע"מ	01.2013	17	18	1:1,250 1:500 1:250 1:125 1:100 1:10	מנחה	נספח נופי
	ועדה מקצועית לבנין	יעד תכנון מים בע"מ	09.2011	1	4	1:500	מנחה	נספח מים וביוב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה וייקראו כמיקשה 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 אחרים

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6088233		04-6088232	המלאכה 3, נגרת עלית		משרד הבינוי והשיכון				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6088233		04-6088232	המלאכה 3, נגרת עלית		משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558211	חומון 2, ת.ד. 580, נגרת עלית		מדינת ישראל כאמצעות מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע אחרים

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
inbarei@017.net.il	04-6350019	052-2666975	04-6350019	שקו, ד.ג. מנשה 37862		א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים	31132	056241243	איריס ענבר	אדריכלות	
Maen@basheer.co.il	04-6570968	052-8347035	04-6573174	דרך עפולה, נגרת 16124		בשיר ע. ראוק בע"מ	00112996	033982505	מען עבד-אל-ראוק	הנדסה אזרחית	
office@ts-landscape.co.il	04-6415719	054-7871494	04-6415717	ת.ד. 386, גבעת אלח 36570	512887050	אדריכלות נוף טור-סרגוסי בע"מ	34310	54585377	תמני וינר-סרגוסי	הנדסה חקלאית	
tmy@017.net.il	04-9909344		04-9909007	יער, ד.ג. משגב 20155		יעד תכנון מיס בע"מ	107933	026180315	ריאן עבדאללה	הנדסה חקלאית	
Office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	050-3332240	04-8580355	היוזמה 2, ת.ד. 2054, 30200 סירת הכרמל		חץ הצפון מיכוי והנדסה בע"מ	707	057217333	סביון שחם	הנדסה אזרחית-גאודזיה	

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

פיתוח שכונה בצפון ישוב צנדלה באזור מבנן 3A בהתאם לתכנית המתאר לישוב מס' ג/14664.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדרת מגרשי מגורים, חזית מסחרית, דרכי גישה, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח למבני חינוך, שטח לתרבות ופנאי, ולגינון ציבורי.
קביעת קווי בניין, הוראות בנייה והתאמת זכויות בנייה
קביעת תנאים לביצוע התכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 65.81 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		17,280	- 6,720	24,000	מ"ר	מגורים
		108	- 12	120	מס' יחיד	
מהווה חלק מסה"כ שטחי בנייה במגרשי המגורים – אינו מחוייב בהקמה.		260	+ 260	-	מ"ר	מסחר – בתחום חזית מסחרית במגרשי מגורים
פיצול לשני אזורים		-	- 2,585	2,585	מ"ר	אזור משולב לחינוך ולספורט
פיצול אזור משולב לחינוך ולספורט		742	+ 742	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
פיצול אזור משולב לחינוך ולספורט		1,546	+ 1,546	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
פיצול אזור משולב לחינוך ולספורט		200	+ 200	-	מ"ר	מסחר בתחום מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי

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 יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		אתר עתקות מוכרז		תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן ג' לקידוח	חורשת עצים להעתקה	154 - 101	141 - 135, 129 - 101		
151 - 147	-	-	-	154 - 101	מגורים א'
-	-	-	-	230	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
231	-	-	-	231	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
-	-	229	229	229	קרקע חקלאית
222, 221	221, 220	228 - 225, 220	228 - 225, 220	228 - 225, 223 - 220	שטח ציבורי פתוח
232	-	-	-	232	ספורט ונופש
224	-	-	-	224	יער
202	201, 200	201, 200	201, 200	203 - 200	דרך מאושרת
207, 206	211 - 207	211 - 207	211 - 207	211 - 204	דרך מוצעת
-	-	-	-	212	שביל

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 מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
35.71	23.50	53.83	35.42
1.61	1.06	-	-
5.31	3.49	7.86	5.17
1.14	0.75	1.14	0.75
12.48	8.21	0.83	0.55
2.82	1.86	-	-
12.03	7.92	12.33	8.12
14.17	9.33	17.85	11.74
14.12	9.29	-	-
0.61	0.40	-	-
-	-	6.16	4.06
100.00	65.81	100.00	65.81

4 יעודי קרקע ושימושים

4:1	מגורים א'	
4:1.1	שימושים	ייעוד זה תואם ליעוד מגורים א'2 בתכנית המתאר ג/14664.
א.	מגורים.	
ב.	משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי, הגרים באותו מבנה מגורים – בקומת קרקע או במרתף בלבד. משפחתון בשטח מוגבל לחלק מיחידת הדיור עד שטח עיקרי של 50 מ"ר - אשר נכלל בסך שטחי הבנייה העיקריים המיועדים למגורים. משפחתון ימוקם בקומת קרקע או במרתף בלבד.	
ג.	אזור מגורים עם חזית מסחרית: חנויות קמעונאיות ו/או משרדים בקומת קרקע של חלקי מבנה הפונים לדרך בלבד. חזית הכניסה תהייה בתחום המצויין כחזית מסחרית בתשריט. שטח מירבי למסחר/משרדים: 70 מ"ר עיקרי למגרש - במגרשים 131, 132, 146; 50 מ"ר עיקרי למגרש - במגרש 147. שטחי המסחר מהווים חלק משטחי הבנייה העיקריים הכוללים במגרשים אלו.	
4:1.2	הוראות	
א.	קווי בניין	קו בניין קדמי למגורים בהתאם לרוזטות וכמסומן בתשריט ובנספח בינוי עקרוני. בחזית מסחרית יהיה קו בניין קדמי לקומת מסחר (קומת קרקע) - 6 מ'. חדרי מדרגות בלבד יותרו במירווח צידי (קו בניין) מיזערי 2 מ', ללא אפשרות פתיחת חלונות בקירות הבנויים על קו זה אלא בקירות הניצבים להם.
ב.	בינוי	על כל מגרש יוקם מבנה אחד בלבד. המגרשים מיועדים למבני מגורים דו-משפחתיים. תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישור תכנית בינוי לביצוע ותשריט פיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללים פירוט מלא של פיתוח המגרש לשתי יחיד - גם במקרה של בנייה בשלבים. תכנון חזיתות המבנה יהיה מתואם בין יחידות הדיור במגרש, באישור מהנדס הוועדה המקומית. במבני מגורים הנמוכים ממפלס הרחוב – תותר העברת קומות ממעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין אל מתחתיו, ובלבד שמספר קומות בחתך אחד לא יעלה על המצויין בטבלה בפרק (5). במבני מגורים הגבוהים ממפלס הרחוב תאסר בניית קומות מתחת למפלס הרחוב. מפלס הקומה הנמוכה ביותר יהיה זהה או גבוה ממפלס המדרכה בנקודת מפגשה הנמוכה עם חזית המגרש. תותר הקמת חנייה מקורה ו/או קומת עמודים מפולשת במפלס הרחוב. בגבול מגרשי מגורים עם איזור יער יוקמו לתיחום גדר אבן / קיר תומך מאבן מקומית כולל קופינג אבן, בגובה מיזערי של 60 ס"מ ובגובה מירבי של 150 ס"מ. גובה מירבי לקיר תומך בנוי בגבול מגרש יהיה 350 ס"מ, מדורג בכפוף לתקנות. ניתן להקים מעקה בטיחות מחומרים קלים מעל גדר אבן בנויה / קיר תומך. בגבול מגרשי מגורים עם שטחים ציבוריים כולל רחובות ושבילים יוקמו גדרות בחיפוי אבן מקומית כולל קופינג אבן בגובה מיזערי 50 ס"מ ובגובה מירבי 110 ס"מ.
ג.	חנייה	מקומות חנייה למסחר בחזית מסחרית יופרדו ממקומות חנייה למגורים – במידת האפשר. למסחר ולמגורים תתוכנן גישה נפרדת להולכי רגל. חנייה מקורה תשולב באחת מקומות המבנה העיקרי ולא תותר כמבנה עזר נפרד.
ד.	תשתיות	בתחום קווי בניין צידיים ואחורי תותר העברת קווי ביוב ציבוריים בהתאם לנספח הביוב לתכנית.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור להינוך

4.2.1	שימושים	
א.	גני ילדים ומעונות יום.	
ב.	מועדוני נוער ומבוגרים.	
ג.	מצללות ומעברים מקורים, מתקני משחקים ופיתוח ציבורי.	
4.2.2	הוראות	
א.	קווי בניין	יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים

ב. בינוי	בחצרות - בכפוף לתכנית בינוי.
ג. תשתיות	ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם ואו במקבץ. תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות השטאה בשטח זה.

4:3 מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	
4:3.1 שימושים	
באיזור זה יהיו השימושים בהתאם לתכנית המתאר ג/14664 סעיף 3.1.08 : שטח משולב לספורט ולחינוך.	
א.	אולמי ספורט וחדרי כושר, בריכות שחייה, סאונה, מלתחות, מזנון/מסעדה לשירות המבקרים, חנויות לצידוד ספורט ולתיקוני אופניים בשטח מוגבל (עד 200 מ"ר שטח עיקרי כולל).
ב.	מתקני ומגרשי ספורט, נופש ומשחק כולל יציעים - מקורים ופתוחים.
ג.	אולמי כינוסים ותערוכות, שלוחת מתני"ס כולל חדרי חוגים וספריה, מועדונים ובית נוער
ד.	גינון ונטיעות, כיכרות, מצללות ומעברים מקורים ופתוחים, משטחי חנייה ודרכי שירות ובטיחות, גני משחקים, מערכות תשתית תת-קרקעיות ומתקני אשפה.
4:3.2 הוראות	
א.	קווי בניין
ב.	קווי בניין
ג.	תשתיות
א.	יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים- בכפוף לתכנית בינוי.
ב.	ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם ואו במקבץ. תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית, כולל יישום הנחיות אקוסטיות. תכנית הבינוי תגדיר ותפרט שימושים ציבוריים וסחירים ומיקומם. תותר הקמת מרתף למטרות שירות בתחום קווי הבניין המאושרים. תותר הקמת חנייה מקורה בקומת מרתף בשטח הנוסף על שטחי השירות המאושרים בטבלת הזכויות.
ג.	כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. הקמת עמודי תאורה תותר באופן שלא יוצר מטרד לאיזורי המגורים הסמוכים באישור הוועדה המקומית.

4:4 שטח ציבורי פתוח	
4:4.1 שימושים	
א.	שטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, טיילות, שבילים להולכי רגל ולאופניים.
ב.	פינות ישיבה, מתקני ספורט, נופש ומשחק פתוחים ומקורים בקרוי מפולש בלבד ומבנייה קלה.
ג.	מצללות ומעברים מקורים.
4:4.2 הוראות	
א.	קווי בניין
ב.	תשתיות
ג.	דרכים
א.	יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים בחצרות - בכפוף לתכנית בינוי. לא תאושר בנייה באיזור זה למעט המתקנים המפורטים בסעיף 4.4.1 לעיל.
ב.	תותר העברת קווי תשתית. כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. תותר הקמת תחנות השטאה באיזור זה בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום ואו ברצועת החיץ / דרך אש. במגרש 228 יבוצע קו ביוב ציבורי בכפוף לחוק הביוב. בתחום מגרש זה אין לטעת עצים. ניתן לבצע דרך אש / דרך שדה מעל לקו הביוב.
ג.	מגרשים 225, 227 - יכללו רצועת חיץ רציפה ברוחב מיזערי 6 מ' ללא נטיעות ואו בנייה על-קרקעית אשר תהייה כבושה ותשמש כדרך אש, בהתאם לתכנון הקק"ל. מיקום הרצועה יסומן בתכנית פיתוח למגרש. בתחום רצועת החיץ תאסר בנייה למעט קווי תשתיות תת-קרקעיים ללא הבלטה מעל פני הקרקע וללא מכשול. יש לוודא גישה פנוייה לרצועת החיץ למעבר רכב חירום. מחוץ לתחום רצועת החיץ - תותר הקמת מתקני תשתית תת-קרקעיים או טמונים בחלקם הגדול ומשולבים בפיתוח, כחלק ממערכות מים וביוב ציבוריות של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

4.5 ספורט ונופש	
4.5.1 שימושים	
א.	שטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, טיילות, שבילים להולכי רגל ולאופניים.
ב.	מתקני ומגרשי ספורט, נופש ומשחק כולל יציעים - מקורים ופתוחים.
ג.	תותר הקמת קירוי מפולש למתקנים ואו ליציעים מבנייה קלה בלבד.
מצללות ומעברים מקורים.	
4.5.2 הוראות	
א.	קווי בניין
יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני ספורט ומשחקים מפולשים - בכפוף לתכנית בינוי.	
לא תאושר בנייה באיזור זה למעט המתקנים המפורטים בסעיף 4.5.1 לעיל.	
ב.	תשתיות
תותר העברת קווי תשתית. כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים.	
לא תותר הקמת תחנות השטאה באיזור זה.	
לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום.	
4.6 קרקע חקלאית	
4.6.1 שימושים	
קרקע חקלאית כהגדרתה בתוספת הראשונה לחוק ובכפוף לתכנית ג/6540.	
במגרש 229 יועבר קו ביוב ציבורי תתי"ק בכפוף לחוק הביוב. אין לטעת עצים בתחום מגרש זה.	
גדרות ניתן להציב בגבולות המגרש בלבד בתנאי שתובטח גישה לתחזוקת קו הביוב.	
תותר העברת קווי תשתית אחרים בתחום המגרש ובלבד שאינם מהווים פגיעה בקו הביוב.	
4.7 יער	
4.7.1 שימושים	
באיזור זה יותרו כל השימושים המפורטים בתמ"א 22 על תיקוניה בעיר נטע אדם קיים, בכפוף לאישור הקק"ל.	
א.	בהתאם לתכנית מתאר ג/14664 - מגרש 224 מיועד למתקן ספורט פתוח - מגרש כדורגל קיים, כולל מתקנים לשירות הספורטאים (מלתחות) וגידור.
לא תאושר כל בנייה במגרש 224 למעט הבנייה הקיימת בפועל ומצויינת ברקע התשריט.	
4.7.2 הוראות	
א.	תשתיות
כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים.	
ב.	שמירת עצים בוגרים
פיתוח בתחום יער יתחשב במיקום עצים בוגרים ויימנע ככל הניתן מפגיעה בהם.	
4.8 דרכים ושבילים	
4.8.1 שימושים	
א.	שבילים להולכי רגל, טיילות, שבילי אופניים, שטחים מרוצפים, נטיעות.
ב.	בדרכים בלבד - דרכים לרכב, חנייה לרכב, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני דרך.
ג.	מצללות ומעברים מקורים - בשבילים ובמעברים להולכי רגל.
קירות תמך, גדרות ומעקות, הצבת מתקני אשפה.	
מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.	
4.8.2 הוראות	
א.	פיתוח
לא תותר גישה לרכב בשבילים ובמעברים להולכי רגל למעט רכב חירום.	
אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף 4.7.1.	
לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בדרכים - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית.	
בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ואו למחזיק ברכוש זה.	

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

שטח בניה מרביתים - מ"ר / אחוזים	מחלת		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/דונם)	מספר יח"ד למגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי סה"כ בניה	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מיוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מחלת לכניסה הקובעת	שטחי בניה								שרות	עיקרי			
101-130, 133-145, 148-154	(1)	210 מ"ר; ליח"ד: 100 מ"ר למגרש; מתוכם עד 30 מ"ר חנייה מקורה ליח"ד	3	10.5	45%	4.7	2	-	50 מ"ר ליח"ד; 100 מ"ר למגרש; מתוכם עד 30 מ"ר חנייה מקורה ליח"ד	160 מ"ר ליח"ד; 320 מ"ר למגרש	425	101-130, 133-145, 148-154	מגורים א'	
132, 131, 146	(1)	210 מ"ר; ליח"ד: 100 מ"ר למגרש; מתוכם עד 30 מ"ר חנייה מקורה ליח"ד	3	10.5	45%	4.7	2	-	50 מ"ר ליח"ד; 100 מ"ר למגרש; מתוכם עד 30 מ"ר חנייה מקורה ליח"ד	160 מ"ר כוללים ליח"ד; 320 מ"ר כוללים למגרש; מתוכם מירבי למסחר - 70 מ"ר; 160 מ"ר כוללים ליח"ד; 320 מ"ר כוללים למגרש; מתוכם מירבי למסחר - 50 מ"ר	425	132, 131, 146	מגורים א' עם חזית מסחרית	
230	(1)	-	2	9	45%	-	-	80%	-	70%	500	230	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
231	(1)	-	2	12	40%	-	-	60%	-	10%	1,600	231	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	
100	-	30 מ"ר	1	4	30%	-	-	30%	30 מ"ר	-	100	-	שטח ציבורי פתוח	
7,500	-	85 מ"ר	1	4.5	1.1%	-	-	1.1%	85 מ"ר	-	7,500	224	יער	

משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

- (1) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל שטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.
- (2) גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון - יציאה מחירי מדרגות : מתקן לדרד שמשן ותנאי שגובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע.
- (3) מבנה בעל גג שטוח - לגג משופע יתווסף גובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע.
- (4) מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי ואו בבקשה לחיתוך. גובה המפלס לא יעלה על 1.2 מ' מפני דרך ציבורית גובלת בנקודה הגבוהה ביותר בחזית הרחב.
- (5) גובה בנייה מירבי בקומות - מספר מירבי של קומות בחתך אחד (הן מעל והן מתחת למפלס כניסה עיקרי למבנה).
- (6) במגרשי מגורים נמוכים ממפלס הדרך ובכפוף לשיפוע קרקע טבעית - רשאית הוועדה המקומית לנייד קומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובלבד שלא יוגדל סך כל מספר הקומות בחתך אחד. במגרשים אלו תותר קומת מסד בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה.
- (7) קווי בניין בהתאם לנספח. בינוי עקרוני. גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים בכפוף להוראות הבנייה ליעודים. קווי בניין לתחנת השנאה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי****6.1.1 עיצוב אדריכלי**

- 1.01 בבקשה להיתר בנייה יפורטו תומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים.
- חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות.
- 1.02 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ומתואם לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב – תהיה בידי הוועדה המקומית.
- 1.03 התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה.
- על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
- 1.04 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 מ' משיאו של גג משופע. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח - בתנאי שיוסותרו ככל הניתן ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וכן ברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאיכלוס בתחום התכנית.
- 1.05 לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"י גג שטוח - כולל מבנה קל או מסתור דקורטיבי, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אחודה עם קולטי השמש- ניתן להניח על גג משופע בתנאי שיתוארו בבקשה להיתר הבנייה.
- 1.06 מתקנים למיזוג אוויר יותקנו אך ורק באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטרד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 1.06 הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. הקירות והמסלעות בפיתוח השטח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. לא יותרו קירות תמך מבטון חשוף ללא חיפוי.
- בחזיתות רחוב ייבנו קירות בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים (ר' פרט מנחה בנספח נופי לתכנית) בגובה מיזערי של 0.60 מ' מפני המדרכה. מסתורי אשפה, מים, חשמל ותקשורת ישולבו בחזית קיר זה לפי פרטי נספח נופי ותכנית בינוי לביצוע (סעיף 6.1.2).
- מגרש הגבוה מהדרך - בגבול מגרש יוקס קיר בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים בגובה מירבי של 3.50 מ' מדורג לפי התקנות ובגובה מיזערי של 0.60 מ' מעל מפלס המדרכה.
- מגרש הנמוך מהדרך - בגבול מגרש יוקס קיר בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים בגובה מירבי של 4.50 מ' מתחת למפלס המדרכה ובגובה מיזערי של 0.60 מ' מעל למפלס המדרכה.
- מגרש הגובל עם שביל ו/או שטח ציבורי פתוח - בגבול זה יוקס קיר תומך בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים בגובה מירבי של 3.5 מ' מדורג לפי התקנות, ובגובה מיזערי של 0.60 מ' מפני קרקע סופיים בשטח ציבורי פתוח ו/או שביל.
- גבול מגרש צידי ו/או אחורי - קיר תומך בגמר אבן לקט מקומית ייבנה על ידי בעל המגרש התומך (הגובה), בגובה מיזערי של 0.60 מ' ובגובה מירבי של 3.50 מ' מפני הקרקע הסופיים הנמוכים בהתאם לתכנית בינוי לביצוע.
- בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך, באישור מהנדס הרשות המקומית. גובה מירבי של מסלעה רציפה - 1.5 מ' או בניית 3 נדבכים. מעבר לכך יש לפצל את המסלעה בברמה ברוחב מיזערי של 1 מ'.
- להקמת מסלעה בגבול מגרש צידי או אחורי נדרשת הסכמה בכתב של בעלי המגרשים אשר המסלעה בגבול מגרשם ו/או בתחומם. המסלעות תבנינה עם כיסוי אדמת גינון וצמחייה.

6.1.2 תכנית בינוי

תכנית הבינוי לכל מגרש תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול :
 א.העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.
 תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.
 ב.התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, תתהיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
 ג.תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים וגווניהם) וגבהי פיתוח סופיים, כגון : גדרות וקירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה. התשריט יכלול חתכים טיפוסיים וכן פרטי קירות תומכים וחישובים סטטיים. תכנון הפיתוח יישלב תכנית מגוונת מיזערית של 20% משטח כל מגרש להבטחת החילחול וצמצום הנגר העילי, ובהתאם לייעוץ קרקע לשטח התכנית.
 תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית (לבקרת תאום תשתיות), והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

6.2 תנאים למתן היתר בנייה

- קביעת גבולותיהם המדוייקים של מגרשי הבנייה במסגרת תשריט חלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, ורישום הקצאות שטחים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.
- אישור תכנית בינוי לביצוע ותשריט פיתוח למבטן מגורים רצוף, התחום בשטחים ציבוריים, אשר תרוכז על ידי אדריכל נוף בהתאמה להנחיות הנספח הנופי לתכנית.
- ביצוע תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה באופן שיבטיח השלמת פתרון הביוב לכל שלב ביצוע עד לגמר בנייתו, ומילוי תנאים בסעיף ביוב - 6.3.3. להלן.
- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- אישור תכנית בינוי למגרש (בהתאמה לנספחי התכנית ולהוראות סעיף 6.1.2 לתכנית).
- הגשת תשריט פיתוח בקני"מ 1:250 של המגרש וסביבתו הקרובה במרחק מיזערי של 10 מ' לכל כיוון, הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בס' 6.1.2.
- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- פיתוח השבילים, הדרכים, מקומות החנייה, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות החיוניות יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הסמוכים.
- מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום נופי, באישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית.
- יש להגיש תכניות שלמות - גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחוייבו בביצוע גדרות ו/או קירות תמך בגבולם זה.
- עצים קיימים מיועדים להעתקה יועתקו לאתרים אשר יתואמו עם הקק"ל ועם הרשות המקומית - בעדיפות להעתקתם בתחומי התכנית. התכנון המפורט יישלב ככל הניתן עצים בוגרים קיימים במיקומם הנוכחי.
- אישור רשות העתיקות בתחום אתר עתיקות מוכרז.

6.3 תשתיות

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י מהנדס הרשות המקומית והרשות המוסמכת לכך.
 כל קווי השירותים העירוניים יועברו ברובם בתחום התואי של הדרכים והשבילים וכן בחלקם בתחום שטחים פתוחים. כל קווי השירותים העירוניים החדשים ו/או מחודשים יהיו תת-קרקעיים ויעברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות, שבילים וכו', ובאופן שלא יהוו מטריד בטיחותי או עיצובי.
 קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, ויהיו תת-קרקעיים.
 בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצורת קשיחה בלבד.

6.3.1 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הרשות המקומית בכפוף לנספח מים לתכנית.
 בתחום רדיוס מגן ג' לקידוח לא תותר הקמת מבנים לפעילות מלאכה ו/או תעשייה.

6.3.2 ניקוז
 תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, כולל תכנון מוצאי הניקוז עד לאפיק הראשי, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.
 יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז ציבורית.
 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים ו/או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכיו') אשר שיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
 מי נגר עילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים ו/או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האיזורים – יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים – יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת – ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
 ניקוז המגרשים העודף יופנה אל הניקוז המתוכנן המערכת הכבישים. מי נגר עילי בתחום התכנית יובלו במובלים סגורים לפי החישובים בנספח הניקוז לתכנית.
 ספיקות התכן למובלים בתחום התכנית יחושבו לפי הסתברות 5% כמפורט בנספח הניקוז. נלקח בחשבון ניקוז המגרשים אשר יוביל לניקוז המתוכנן במערכת הכבישים ומהווה חלק בלתי נפרד מנספח הניקוז. מערכת הניקוז המתוכננת תתחבר למערכת מובלים עירונית קיימת הזורמת לכיוון נחל גלבוע. מודגש בזה חשיבות תחזוקת התעלות / קווי הניקוז הקיימים באופן שוטף עד לנחל גלבוע.

6.3.3 ביוב
 תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של צנדלה.
 החיבור - באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, בהתאם לנספח ביוב לתכנית זו.
 - לא תיתן ועדה מקומית לתכנון ובניה היתרי בניה מכוח תכנית זו החל מ- 1.1.15 אלא לאחר שתוודא ששפכי הישוב סנדלה חוברו למתקן טיפול חדש - מט"ש "תעני"ך".
 - הועדה המקצועית למים ולביוב תהיה מוסמכת לאשר המשך מתן היתרי בניה עפ"י תכנית זו אף אם טרם הושלם החיבור כני"ל באם תחליט שיש סיבות מצדיקות לדחיית חיבור למט"ש החדש.

6.3.4 חשמל ותקשורת
 תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק.
 החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.
 מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3.5 הוראות והגבלות בנושא חשמל
 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנת השנאה חדשה תוקם בתחום שטח ציבורי פתוח בכפוף להוראות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
 ג. שנאי ימוקם במבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מרחק
	3.0 מ'	חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.0 מ'	חשמל מתח נמוך - תיל מבודד כבל אווירי
	5.0 מ'	חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

משרד הפנים
 מנהל מחוז התימן
 מנהל מחוז התימן
 מנהל מחוז התימן

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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, לחציבה או לכרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון על עליון או הקטן מ- 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. הכל לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מיינת 2006.

6.4 פסולת וועודפי עפר

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה. כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו בתחום התכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. עודפי העפר במגרשים – תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה הגשת מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר אם קיימים. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הצגת קבלה ממקום שפיכה מאושר על קליטת עודפי עפר - אם קיימים במגרש, או לחליפין אישור מהנדס הרשות המקומית. עודפי העפר בפיתוח ציבורי – יערך מאזן עודפי עפר בפיתוח דרכים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים למתן פתרון מירבי לקליטת עודפי עפר במסגרת הפיתוח הציבורי של השכונה. עודפי עפר אשר לא יימצא להם פתרון בתחום התכנית יפונו לאתר שפיכת עודפי עפר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.5 הוראות כלליות

6.5.1 חלוקה ורישום
חלוקה המופיעה בתשריט ייעודי קרקע הינה חלוקה מנחה בלבד. תנאי למתן היתרי בנייה הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק ת"ב.

6.5.2 הפקעות
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

6.5.3 היטל השבחה
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5.4 חנייה
תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד באותם מקומות בהם רואה הוועדה חשיבות לכך. בהתאם לכך יהיו סידרי כניסה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותימנע הקמת גדרות בשטחים אלו. חנייה למבנים ולמוסדות ציבור לחינוך ולמבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי יכול שתהייה משותפת לאזורים אלו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת, ותמוקם בשילוב בין תאי השטח. מקומות חנייה ציבוריים בתחום דרכים יותרו ברצף מירבי של 6 מקומות חנייה, וביניהם יבוצעו מירווחים מגוונים ברוחב מיזערי של 1.20 מ' בהם יינטעו גם עצים להצללה בכפוף לנספח נופי ולתשריט פיתוח.

6.5.5 מיקלוט ומיגון
לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולו בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.

6.5.6 כיבוי אש
אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.

6.5.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>נגישות הסביבה הבנוייה ברשות הרבים:</p> <p>הפרשי גובה יחוברו באמצעות רמפות ולידן מדרגות. במקומות בהן אין אפשרות זו ניתנת לביצוע עקב נסיבות טופוגרפיות ואו הנדסיות יש להקצות מעבר גיש חלופי שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. אין לבצע מהלך מדרגות בקו אחד אלא ככל הניתן בהסטות. לא יותרו בליטות מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות לדרכים, למעברים ולמתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך גישה" אחת לפחות, כהגדרתה ב- ת"י 1918, אשר היא תהייה הדרך הראשית.</p> <p>בכל מדרכה או דרך תישאר רצועת הליכה ברוחב מיזערי 1.3 מ' (מותרת הצרה מקומית). שיפוע צד מירבי במדרכה - 1.5%.</p> <p>שיפוע אורכי מירבי של דרכים - 9% עם אתנחתאות.</p> <p>כל תחנות התחבורה הציבורית ומעברי החצייה יהיו נגשים.</p> <p>בחנייה לאורך דרכים יוקצו מקומות חנייה לנכים בהתאם לתקנות ולת"י, אשר ימוקמו כך שיאפשרו נגישות למדרכה / לשצי"פ / למבנה ציבורי סמוך. המיקום ייבחר כך שישירת מספר מירבי של שימושים ללא חציית כביש - ככל הניתן.</p> <p>שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו וייבנו באופן שתאפשר נגישות באמצעות "דרך גישה" אל השימושים העיקריים וובמידת הצורך גם "חניה גישה".</p> <p>לכל שצי"פ מרכזי תהייה לפחות גישה אחת כהגדרתה בתקנות.</p> <p>בכל מקום בו יותקנו מתקני משחק ישולב לפחות מתקן משחק אחד נגיש.</p> <p>מעלית נגישה: אם נדרשת מעלית היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים לפי התקן.</p> <p>נגישות מבני ציבור: הגישה העיקרית למבנים תהייה באמצעות דרך גישה כמשמעותה בת"י 1918. דרך זו תחבר בין המדרכה הציבורית לכניסה העיקרית לבניין (אשר תהייה נגישה), ותמוקם ככל הניתן בהפרש המפלסים המיזערי בין המדרכה לכניסה העיקרית לבניין.</p>	
6.5.8	עתיקות
<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח שפרטיו מפורטים בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 3. אם יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה) - יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
6.5.9	שמירת עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "חורשה להעסקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בנספח הנופי. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעסקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי שטח המיועדים לשטח ציבורי פתוח, ליער ולדרכים- בהתאמה להנחיות הנספח הנופי. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	מקטע מזרחי - דרכים מס' 3, 4 ו-5, קטע מזרחי מדרך מס' 1; מגרשי מגורים 126 עד 154	במקביל יפותחו שטחי ציבור פתוחים ושבילים הנכללים במקטע זה.
2.	מקטע מערבי - דרך מס' 2 וקטע מערבי מדרך מס' 1; מגרשי מגורים 101-125.	במקביל יפותחו שטחי ציבור פתוחים, ושבילים הנכללים במקטע זה, וכן שטח למבני ציבור לחינוך.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא עשר שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל	חתימה: משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל מ"ס א.ענבר	תאריך: 20/13	מספר תאגיד:
מגיש התוכנית ויזם בפועל	מספר תאגיד/שם רשות מקומית: מוא"ז הגליל	מספר תאגיד:	

שם: אדרי איריס ענבר	חתימה: א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ שקד דג משה טלפס: 06-6350019	תאריך: 28.4.13	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	תאגיד: א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים	מספר תאגיד:	

שם: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	חתימה: אין עניין רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להכריע על זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כעוד לא הוקצה השטח ונחשם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הטבת כל בעל זכות בשטח הנדון והאוכלוסיה מוסמכת, לפי כל חוקה ועמ"ל כל דין. למען הטרם יזוהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על החכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ואנו ויתור על זכותנו לבטלנו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור. חתימתנו ניתנת אך ורק כמקרה זה מבטל חתימה.	תאריך: 25.13	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מספר תאגיד:	