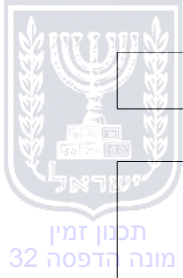


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1032325

תכנון מפורט במערב רומאנה - מתחם ר-4



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/10/2024

לאשר את התוכנית

09/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005190890/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בתכנון מפורט של מתחם ר-4 שנקבע בתכנית המתאר של היישוב רומאנה ג/13724, התכנית קובעת פריסת הייעודים, שימושים זכויות והוראות הבניה עבור 162 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תכנון מפורט במערב רומאנה - מתחם ר-4

251-1032325

מספר התכנית

368.606 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	229166
קואורדינאטה Y	743701

1.5.2 תיאור מקום

מערב לרומאנה, בכניסה ליישוב, צפונית מדרך מקומית מס' 4.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל בטוף - חלק מתחום הרשות: רומאנה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערב היישוב רומאנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17476	מוסדר	חלק		
16586	מוסדר	חלק		2-3
17476	מוסדר	חלק	6, 8-10, 13-16	11-12, 17-18
17477	מוסדר	חלק		4, 8
19359	מוסדר	חלק		36-38, 41-48, 68
19360	מוסדר	חלק		1-16, 65-74

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1. הוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תממ/9/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/13724</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/13724 בתחומה של תכנית זו.	5790	2599		02/04/2008
<u>גנ/18472</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/18472. הוראות תכנית גנ/18472 תחולנה על תכנית זו.	6520	1894		30/12/2012



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חכם דביאת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חכם דביאת		תשריט מצב מוצע	לא
מים	רקע		6	14/11/2024	עבדאללה ריאן	09: 31 18/11/2024	פרשה טכנית למים וביוב	לא
ניקוז	רקע		63	15/05/2024	הלוי רפי	14: 12 22/05/2024		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		16	28/04/2024	חכם דביאת	11: 09 01/05/2024		לא
ביוב	רקע	1: 500	1	26/11/2024	עבדאללה ריאן	10: 02 28/11/2024		לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	15/01/2024	חכם דביאת	11: 34 15/05/2024		לא
מים	רקע	1: 500	1	17/11/2024	עבדאללה ריאן	09: 37 18/11/2024		לא
ניקוז	רקע	1: 1500	1	20/03/2024	הלוי רפי	09: 39 25/03/2024		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 50	1	30/04/2024	ויסאם נחאס	14: 14 22/05/2024		לא
קומפילציה	רקע	1: 1250	1	10/03/2023	חכם דביאת	13: 44 29/04/2024		לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	22/01/2024	נביהא גיראיסי	13: 09 22/01/2024	חתכי אורך	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	14/03/2024	נביהא גיראיסי	12: 47 19/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/05/2023	חכם דביאת	12: 49 23/01/2024		לא

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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית אלבטוף	רומאנה			04-6518855	lishka@batouf.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רומאנה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית אלבטוף	רומאנה	(1)		04-6518855	lishka@batouf.org.il

(1) כתובת: רומאנה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	חכם דביאת		חכם דביאת אדריכלים ומתכנני ערי	כפר כנא	כפר כנא		04-6517238	arch.hakam@gmail.com
	יועץ תחבורה	נביהא ג'ראיסי	116405		נצרת	(1)		04-6980998	nr.roadseng@gmail.com
	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	(2)		04-9572687	wissam@dwi-survey.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ויסאם נחאס	25247673	ויסאם נחאס אדריכלות נוף	מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא			wesam_nahas@hotmail.com
	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(3)		04-9909007	tmy@netvision.net.il
	יועץ	עזאלדין ריאן	825841		כרמיאל	(4)	48	04-6999775	hydromap10@gmail.co



m									
office@nahara.co.il	04-9909008		יעד	יעד	נהרא - פשטיה	107155	הלוי רפי	יועץ תשתיות	יועץ ניקוז

(1) כתובת: נצרת, ת.ד 107.

(2) כתובת: מעיליא.

(3) כתובת: מושב יעד ד.נ. משגב 20155.

(4) כתובת: כרמיאל רח' החרושת 48.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

תכנון מפורט למתחם ר-4 עפ"י תכנית המתאר ג/ 13724, רומאנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 162 יח"ד ליח"ד המאושרות ביישוב

-תכנון מפורט למתחם ר-4 עפ"י תכנית המתאר לרבות קביעת פריסת הייעודים השונים

- קביעת שימושים, זכויות והוראות הבניה בייעודים השונים

-קביעת הוראות להריסות

-קביעת תנאים בהליך רישוי

-הקלה בקווי הבניין מדרך אזורית 785, מ- 80 מ' ל- 40 עד 79.9 מ' (מרחק משתנה כמסומן במצב מוצע).



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 10, 11, 2 - 4
מתקנים הנדסיים	1017
מבנים ומוסדות ציבור	220
קרקע חקלאית	600, 213
שטח ציבורי פתוח	605, 604, 602, 3000
דרך מאושרת	304, 302, 301
דרך מוצעת	222, 210, 208, 204 - 202, 200
שביל	207 - 205
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	302, 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	222, 202, 200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	220
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	4 - 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	206, 205
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	605
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	302
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	222, 210, 200
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	220
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	304
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	208, 200
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	10, 1
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1017
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	604, 602, 3000
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	203
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	10
להריסה	דרך מאושרת	301
להריסה	קרקע חקלאית	600
מבנה להריסה	דרך מאושרת	301
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	600
נחל	דרך מאושרת	304
נחל	שטח ציבורי פתוח	3000
פשט הצפה	דרך מאושרת	304, 301

222,210	דרך מוצעת	פשט הצפה
1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	פשט הצפה
1017	מתקנים הנדסיים	פשט הצפה
600,213	קרקע חקלאית	פשט הצפה
602,3000	שטח ציבורי פתוח	פשט הצפה
304	דרך מאושרת	ציר נחל
304,302,301	דרך מאושרת	תחום השפעה
222,210,208,203,202,200	דרך מוצעת	תחום השפעה
1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תחום השפעה
220	מבנים ומוסדות ציבור	תחום השפעה
4-2,11	מגורים א'	תחום השפעה
1017	מתקנים הנדסיים	תחום השפעה
600,213	קרקע חקלאית	תחום השפעה
207,206	שביל	תחום השפעה
605,604,602,3000	שטח ציבורי פתוח	תחום השפעה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.60	2,197	דרך מאושרת
75.97	280,026	ייעודים שהתכנית לא משנה
6.10	22,474	מגורים
0.31	1,152	מתקנים הנדסיים
14.48	53,361	קרקע חקלאית
1.55	5,708	שטח ציבורי פתוח
1	3,688	שטחים פתוחים ומבני ומוסדות ציבור
100	368,606	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.07	3,948.83	דרך מאושרת
2.60	9,594.18	דרך מוצעת
75.15	277,020.55	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.54	2,006.11	מבנים ומוסדות ציבור
8.73	32,177.79	מגורים א'
0.32	1,167.53	מתקנים הנדסיים
8.79	32,407.7	קרקע חקלאית
0.12	450.57	שביל
2.67	9,833.26	שטח ציבורי פתוח
100	368,606.52	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>- מגורים - בקומת קרקע תותר פעילות מסחרית- קמעונית ושירותים אישיים ועסקיים כגון : משרד, מסחר קטן, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי - יותר בקומת קרקע מעון יום, משפחתון, מרפאה שכונתית וכל שימוש ציבורי נוסף ברמה שכונתית (ע"י גוף פרטי) . -העברת תשתיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- תיאסר פעילות עסקית אשר תגרום מטרדים לסביבה . (רעש, ריחות, חומרים רעילים). - לא יותר בינוי כלשהוא בתחום רדיוס מגבלות הבניה מהמתקן ההנדסי המסומן בתשריט מצב מוצע. -תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנית בינוי אשר תציג מיצוי מלוא מספר יחידות הדיור וזכויות הבנייה המותרות במגרש, לרבות פתרונות תנועה וחניה הנדרשים למימושן. - כל החזיתות הפונות לכיוון הנחל, יהיו מוגמרות בגמר קשיח ולא יכללו מפגעים חזותיים.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>-תחנת שאיבה לביוב. -מערכות בקרה ומעקב לרבות מצלמות ואמצעי תקשורת. -סדנת תחזוקה במבנה סגור לצידוד אלקטרו-מכני -סככה לתיקון ציוד אלקטרו-מכני -אנטנות לתקשורת -מתקנים פוטו וולטאיים -מתקנים משניים, כגון : שירותים, מחסנים וכדו'. -מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היתר בניה יינתן באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור



4.3.1	שימושים
	- מוסדות חינוך, תרבות, פנאי, בריאות, דת, קהילה, ספורט, מחסנים. - מתקני תשתיות ומערכות תשתיות תת ועל קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי תנאי בהליך רישוי בייעוד שטח למבני ציבור יהיה, הגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש, לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנית תפרט כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לשימושים השונים במגרש עפ"י הנספח הפרוגרמתי לתכנית. שינויים יתאפשרו באישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנית תכלול גם הצגת פתרונות חניה לשימושים השונים בהתאם לתקן התקף.
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	שטח מיועד לפעילות חקלאית בהתאם לתכנית ג/21904
4.4.2	הוראות
א	בינוי בינוי חקלאי יורחק ככל הניתן מציר הנחל, זאת בהתאם להוראות פרק הנחלים בתמ"א 1.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	- גינון ונטיעות, פינות משחק, שבילים, העברת תשתיות על ותת-קרקעיות, מתקני תשתית לרבות מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי. - תאי שטח 602 ו-3000 ישמשו גם כטיילת לאורך הנחל.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - פיתוח גבולות בצד הנחל ייעשה בחומרים טבעיים בלבד: צמחיה, אדמה, אבן טבעית ועוד. ייצוב גדות יבוצע, ככל הניתן, על ידי שימוש בצמחים וסלעים בלבד. - בתאי שטח 602 ו-3000 תשמר רציפות שבילים להולכי רגל לאורך השצ"פ. - עבודות הפיתוח בגבול השצ"פ בקרבה של הנחל תהיה מינימלית, ותתאפשר עד 0.5 מ' מקרקע קיימת, תמיכות בתוך השצ"פ לא יעלו על 1.5 מ'. - בתחום השצ"פים בתאי שטח 3000 סומן אפיק הנחל ורצועת המגן. כל פיתוח בתחום השצ"פ בכפוף להוראות הסעיפים 6.1.1-6.1.2 בפרק נחלים בתמ"א 1/ ובכפוף לחו"ד רשות הניקוז לפי הוראות סעיף 11.1 ו-11.3 להוראות פרק הנחלים בתמ"א 1.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים

תשמש לתנועה מוטורית והולכי רגל, למתקני דרך, חנייה לרכב לרבות תחנות אוטובוסים, שבילי אופניים, נטיעות, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.	
הוראות	4.6.2
בינוי ו/או פיתוח	א
- אסורה בנייה בתחום הדרך.	
דרך מוצעת	4.7
שימושים	4.7.1
תשמש לתנועה מוטורית והולכי רגל, למתקני דרך, חנייה לרכב לרבות תחנות אוטובוסים, שבילי אופניים, נטיעות, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה. העברת תשתיות תת קרקעיות והצבת תשתיות מעל פני הקרקע כגון עמדת שירות של מדי מים ואביזרים עיליים כגון משחררי אויר/מגופים עיליים.	
הוראות	4.7.2
בינוי ו/או פיתוח	א
- אסורה בנייה בתחום הדרך. - הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש קירות תומכים או מסלעות או גדרות הגבלים בדרך ציבורית.	
שביל	4.8
שימושים	4.8.1
- מעבר להולכי רגל, ונגישות למגרשים גובלים. - העברת תשתית.	
הוראות	4.8.2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.9
שימושים	4.9.1
שימושים עפ"י התכניות התקפות.	
הוראות	4.9.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית % מתא שטח (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
																	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
3	3	3	3	3	15		50	135			30	105	500			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	3	10 (2)	5 (1)	40	96			18	78	400		10, 4 - 11 -	מגורים א'	מגורים א'		
1 (5)	1 (5)	1 (5)	1 (5)	1 (4)	7 (3)				600 מ"ר	300 מ"ר		300 מ"ר	1000	תחנת שאיבה רומאנה	1017		מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

-ביעודי שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.4.

-השימושים הנלווים ליעוד מגורים, יהיו עד 15% משטח הבניה הכולל.

-בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה, כל עוד סה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

-במצב של העברת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת לכניסה, חיבור המבנה למערכת הביוב המרכזית יהיה באחריות בעל המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בכל שטח התכנית יותרו 162 יח"ד לפי צפיפות 5 יח"ד לדונם.

(2) בתוספת חדר מדרגות ומתקנים טכניים.

(3) בבניה תת קרקעית מותר להגיע עד 11 מ' עומק.

(4) תותר בניה תת קרקעית עד 11 מ', עומק.

(5) בקומה תת-קרקעית, יותרו קווי בניה במרחק 0.

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
<p>- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>- בשטחי התכנית ייושמו אמצעים לאיגום וויסות נגר עילי על מנת להקטין את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא על ידי השתייה. הנגר מתחום התכנית יתנקז לשטחים פתוחים ומגוונים או למרווחי גינון בתחום המגרשים ו/או השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לנחל יפתחאל אשר יהיו מונמכים בכ- 15 ס"מ מסביבתם. באירועי גשם משמעותיים, עודף הנגר מתחום המגרשים יתנקז בניקוז עילי אל מערכות הניקוז המוצעות שבדרכים ו/או לשטחים הציבוריים הפתוחים עד המוצא לנחל יפתחאל בדומה למצב קיים.</p> <p>- תנאי בהליך הרישוי היועצות עם רשות הניקוז בבקשה להיתר בתחום רצועת ההשפעה ופשט ההצפה.</p> <p>- תחום התכנית יהיה בשיפוע רציף לכיוון מוצאי הניקוז.</p>	



6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. העברת קווי ביוב במגרשים פרטיים תותר לפי הצורך, בין גבול המגרש לבין קו הבניה בלבד.</p> <p>2. במקרים בהם יוקמו מבנים בגובה נמוך מהשוחה הקרובה, באחריות בעל המגרש להתקין משאבה בתוך המגרש, לרבות העלויות הנדרשות לצורך החיבור למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>3. לא יינתנו היתרי בניה למבנים מכח תכנית זו בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי השתייה "נטופה 4", אלא לאחר שתאושר ע"י משרד הבריאות בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב מרכזיות בתחום התכנית. במסגרת הבקשה יבוצע מיגון לקווי הביוב הקיימים והמוצעים (בין היתר, הגנה באמצעות שרוול מגן בהתאם לקוטר של הקו, קווים רציפים, הנחת שוחות אטומות מונוליטיות וכו'), עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. או בהתאם לכללים והנחיות משרד הבריאות העדכניים בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>4. כל הבקשות להיתרי בניה למבנים חדשים או לתוספת למבנה קיים בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה יועברו לאישור משרד הבריאות לפני הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>5. תכנית הביוב יכולה לקבוע שלביות לביצוע מערכת הביוב בתחום התכנית, בכפוף לאישור משרד הבריאות</p> <p>6. מרכז איסוף פסולת: כמסומן בנספח הבינוי, או בשטח אחר ביעוד ציבורי, כפי שיתואם עם המועצה המקומית.</p> <p>א. מיקום השטח יהיה נוח ונגיש לתושבי השכונה לרבות לכלי רכב פרטיים.</p> <p>ב. ימוקם בסמיכות לקו הרחוב ומפוצי חניה, שילוט מתאים, תאורה על משטח אטום.</p>	

6.3	בינוי ו/או פיתוח
<p>הוראות לפיתוח השצ"פ וסביבתו :</p>	

בייעודים הגובלים בשצ"פ שלאורך הנחל, החזיתות הפונות כלפי הנחל יהיו ראשיות, ויעוצבו ככל האפשר עם חומרים טבעיים המשתלבים עם הנחל, לרבות גינון ונטיעות.

- שצ"פים בתאי בשטח 3000 ו-602: פיתוח גבולות השצ"פ בצד הנחל ייעשה בחומרים טבעיים בלבד: צמחיה, אדמה, אבן טבעית ועוד. ייצוב גדות יבוצע, ככל הניתן, על ידי שימוש בצמחים וסלעים בלבד. לא יותר שימוש בבטון חשוף.

- תשמר רציפות להולכי רגל לאורך השצ"פ באמצעות שבילים. אזורי ההליכה והשהיה יהיו מוצלים באמצעות עצים וצמחיה.

הוראות עבודה בסמיכות לשטחים פתוחים :

- ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הפרויקט אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

- לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.

- עבודות הפיתוח לא יחרגו מחוץ לגבולות התכנית.

- התאורה תתוכנן כך שהאור יוטל לכיוון השטח הבנוי באופן שתימנע הארה של השטחים הפתוחים מחוץ לשטח התכנית.

-תשתיות מים וחשמל יהיו תת קרקעיות ככל האפשר.

- לפני תחילת העבודות באתר יש לגדר את האזור, כדי למנוע חריגה מגבולות התכנית במהלך עבודות העפר.

- עודפי העפר ופסולת הבנין יפונו לאתר פסולת מאושר.



תשתיות

6.4

ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות לפי תכנית זו, לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.

- תנאי מקדים לאישור חלוקה תכנונית למגרשים יהיה קבלת התחייבות ואישור בכתב מאת תאגיד המים והביוב הבטחת קיומו של פתרון ביוב מתאים למגרשים החדשים.

-אישור החלוקה מותנה בקיומו של פתרון סטטוטורי לתוואי קו הביוב שנותן מענה לחלוקה החדשה, כגון: שביל, מגורים, דרך מוצעת וכו'...

-העלויות לחיבור לשוחה הקרובה בחלוקה למגרשים תהיה על חשבון בעלי המגרשים.

גז טבעי :

- תנאי למתן היתרי בניה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

- העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול



	המגרש.
<p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>- מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>	



6.5	תנאים בהליך הרישוי
<p>-תנאי מוקדם בהליך הרישוי הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, לחילופין, תנאי מקדים להליך הרישוי יהיה אישור תשריט חלוקה שחל על כל שטח חלקה 8 גוש 17476.</p> <p>-שטחי הציבור (בתא 220), השבילים (תאים 205-207), השצ"פים (תאים 3000, 602, 604, 605) והדרכים (תאים 202-204, 200, 210, 208, 222) כאמור בתכנית זו יופקעו על שם הרשות המקומית.</p> <p>-במקרה של אישור תכנית איחוד וחלוקה, יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. המצב הנכנס יוגדר עפ"י ייעוד הקרקע ערב אישור המתאר ג/ 13274.</p> <p>ב. יש להקצות את השטח למבנה ציבור בתא שטח אחד.</p> <p>ג. שמירה על היקף השצ"פ המאושר בתכנית זו, לרבות תכנון שצ"פ ביחידות שטח שלא יפחתו מ- 1.9 ד', בצורה רגולרית הניתנת לניצול מיטבי ובמיקום אופטימלי העשוי לשרת את סביבת המגורים.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית בפועל.</p>	



6.6	עתיקות
<p>- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 24072/0 רומאנה 20619/0 " רמנה" י"פ : 4889 עמ" 3822 מיום : 05/06/2000 36013/0 " רמנה (מזורח)" י"פ : 5624 עמ" 1455 מיום : 06/02/2007 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים/ים כדין.</p> <p>-במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>-היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין , רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא</p>	

יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



6.7 ביוב

תנאים למתן היתר בניה למבנים:
 - אישור תכנית לאספקת המים ע"י משרד הבריאות.
 - מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
 תנאים לאכלוס המבנים:
 - השלמת עבודות תשתית מים וביוב, לצורך חיבור השפכים למתקן טיפול תקני כדין.

6.8 תשריט התכנית

מקרא לקוי עזר בתשריט:
 קו עזר 1 - ציר דרך אזורית
 קו עזר 4 - תחום רצועת תכנון לדרך ארצית
 קו עזר 2 - הדגשת קו מידה



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנים מיום אישורה

