

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0663054

שכונת מגורים עפר ב' - מנחמיה

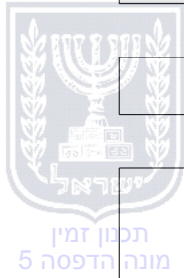
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו יזומה ע"י המועצה האזורית עמק המעיינות וע"י משרד השיכון בשיתוף עם ועד מנחמיה לצורך יצירת שכונה חדשה (עפר ב') בת 152 י"חד. התכנית כוללת נספחים שונים של יועצי תחבורה, מים וביוב, נספח נופי וניקוזים. התכנית מתווה דרכים, מקצה שטחי ציבור ושטחי מסחר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת מגורים עפר ב' - מנחמיה
------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית	202-0663054
-------------	-------------

שטח התכנית	1,477.740 דונם
------------	----------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

קואורדינאטה X 251667

קואורדינאטה Y 730735

השכונה נמצאת באזור המזרחי של הישוב.

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

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: מנחמיה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מנחמיה			

שכונה עפר ב' מושב מנחמיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15469	מוסדר	חלק		18-22
15471	מוסדר	חלק	28, 49, 51-56, 58	2-3, 5-7, 9, 12, 15, 18-21, 24-27, 31-48, 50, 57, 59-60, 65, 71, 77-81
15472	מוסדר	חלק	7-8, 15, 20-21, 24-25, 28-42, 44-51	1-6, 9-11, 14, 16-17, 22-23
15473	מוסדר	חלק	1-4, 8-10, 31-32, 43, 48-50, 56, 58-60, 65, 72, 75-76, 79, 81, 83, 85-86, 88, 90, 94, 97, 106, 108, 110, 113, 115, 118-120, 122-123, 125	15, 22-23, 30, 33-38, 42, 57, 92, 96, 99, 105, 111, 116, 127, 129, 131
15474	מוסדר	כל הגוש	1-5, 8-10, 12-27, 30-35, 37-38, 41, 43-48, 50, 56, 62-88, 91, 93-95, 97-110	
15479	מוסדר	כל הגוש	2-78	
15497	מוסדר	כל הגוש	2-69	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
202-0262147	ללא שינוי		7535	7200	03/07/2017
202-0513804	ללא שינוי		7681	4524	23/01/2018
ג/ 10120	ללא שינוי		4789	4965	29/07/1999
ג/ 11393	ללא שינוי		5414	3359	07/07/2005
ג/ 330	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 330 ממשיכות לחול.	3724	1	17/12/1989
ג/ 6077	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6077 ממשיכות לחול.	3891	2861	20/06/1991
ג/ 8064	ללא שינוי		4407	3262	09/05/1996
202-0455444	ללא שינוי		7455	3871	22/02/2017
ג/ 12111	ללא שינוי		5273	1923	18/02/2004
ג/ 19796	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19796. הוראות תכנית ג/ 19796 תחולנה על תכנית זו.	6711	2014	10/12/2013
ג/ 5325	ללא שינוי		3744		18/02/1990
ג/ 9375	ללא שינוי		4729	1852	11/02/1999
ג/ 17872	ללא שינוי		6163	1245	25/11/2010

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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 4000	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע 1	לא
ביוב	מנחה	1: 750	3	06/08/2018	מאהר אלשאער	19/08/2018	נספח מים וביוב	לא
חשמל	מנחה	1: 500	1	14/08/2018	אלדד ברנפלד	14/08/2018	נספח חשמל	לא
ניקוז	מנחה	1: 750	2	06/08/2018	מאהר אלשאער	19/08/2018	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	15/08/2018	זהר לניר	15/08/2018	נספח נוף	לא
סקר גיאולוגי	מנחה	1: 100	20	01/04/2018	משה לוי	13/08/2018	נספח סייסמי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	2	27/03/2018	משה מריין	30/07/2018	נספח סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	13/08/2018	מיכאל שמיס	13/08/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	21/08/2018	איתי זהבי	21/08/2018	מצב מאושר	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	פקס	דוא"ל
ועדה לתכנון ובניה	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עמק המעיינות		(1)		04-6065850	04-6581817	handasa@maianot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. עמק בית שאן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עמק המעיינות		(1)		04-6065850	04-6581817	handasa@maianot.co.il

(1) כתובת: ד.נ. עמק בית שאן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086552	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
יועץ מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	מאהר אלשאער	6523024	חרמון מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	קרן היסוד	11	077-8123334	072-2765147	ms@hermon-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חשמל	יועץ	אלדד ברנפלד		א.וו. הנדסת חשמל ובקרה בע"מ	חיפה	יוחנן הסנדלר	20	04-8814610	04-8402256	eldad@awe.co.il
גיאולוג	גיאולוג	משה לוין		סקרים גיאולוגים וגיאוטכניים בע"מ	יובלים	יובלים		04-9990559	04-9990173	
אדריכל נוף	אדריכל	זהר לניר	0861		קרית טבעון	(2)		077-4143060		zohar.lanir@gmail.com
גאודט	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	עפולה	(3)		04-9835292	04-9931277	modeday@017.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	שמיס מיכאל הנדסה בע"מ	נצרת עילית	(4)	8	04-6470982	04-6576425	lshamis@bezeqint.net

(1) כתובת: מושב ציפורי 12.

(2) כתובת: רחוב המגדל 35, קרית טבעון.

(3) כתובת: שד' ארלוזורוב 16.

(4) כתובת: רחוב לוב 8/9 נצרת עילית.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים, שצ"פ, מבני ציבור ודרכים ליצירת שכונת מגורים חדשה עפר ב'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי למגורים, שצ"פ, שב"צ, דרכים ומסחר.

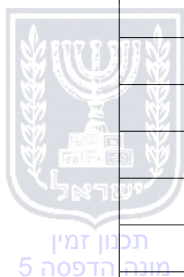
2. הסדרת מערכת דרכים.

3. הגדרת זכויות בניה לכל יעוד קרקע.

4. מתן הוראות בינוי ועצוב אדריכלי בהאם.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401, 216, 215
דרך מוצעת	255, 252, 226, 224 - 217
חניון	251, 250
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901, 900
מגורים א'	256, 213 - 206, 180, 179, 176 - 157, 146 - 135, 120 - 101
מגורים ב'	203 - 201, 198 - 195, 190 - 181, 177, 151 - 149
מגורים ג'	178, 155, 152, 148
מגורים ד'	204, 199, 194 - 191, 147, 134 - 121
מסחר ומשרדים	300, 254
קרקע חקלאית	260, 240, 230
שטח ציבורי פתוח	262, 261, 258, 257, 253, 246, 244, 241, 238, 236 - 231, 229 - 227
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	248
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	249, 214



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	216, 215
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	255, 219
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	250
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	115, 114, 110 - 106
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	199
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	260
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	261, 253, 234, 227
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	248
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	214
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	157, 146 - 139, 135
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	155, 152, 148
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	260, 240, 230
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	246, 236, 234, 229
ציר	דרך מאושרת	216
ציר	דרך מוצעת	255, 223, 220
ציר	קרקע חקלאית	230
ציר	שטח ציבורי פתוח	236
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	216
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	255, 222
קו חשמל מתח עליון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
קו חשמל מתח עליון	מגורים א'	161, 141, 140
קו חשמל מתח עליון	מגורים ב'	190, 188, 185 - 183
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	230
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	262, 235

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מלאכה ותעשייה זעירה	32,886	2.23
איזור ספורט	16,080	1.09
דיוור מיוחד	553	0.04
דרך מאושרת	182,298	12.34
דרך משולבת	6,157	0.42
מבני ציבור	53,393	3.61
מגורים א	380,963	25.78
מגורים ב'	197,741	13.38
מגורים ביישוב כפרי	1,418	0.10
מלונאות ונופש	35,123	2.38
מרכז אזרחי מסחרי	18,555	1.26
מתקנים הנדסיים	973	0.07

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	463,787	31.39
שטח פרטי פתוח	47,983	3.25
שטח ציבורי פתוח	39,830	2.70
סה"כ	1,477,740	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,966.09	0.54
דרך מוצעת	23,985.8	1.62
חניון	1,077.79	0.07
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,342,586.75	90.85
מגורים א'	32,183.34	2.18
מגורים ב'	14,721.75	1
מגורים ג'	6,417.81	0.43
מגורים ד'	8,177.74	0.55
מסחר ומשרדים	1,193.6	0.08
קרקע חקלאית	18,163.13	1.23
שטח ציבורי פתוח	10,929.41	0.74
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6,162.93	0.42
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4,174.33	0.28
סה"כ	1,477,740.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בשטח זה תותר יח"ד אחת למגרש, כן יותרו מבני עזר כגון מ.מ.ד, חניה מקורה, מחסן דירתי ומחסן גינה כחלק מהמבנה. חניות מקורות או מחסנים שאינן חלק מהמבנה יותרו כפוף לאשור תכנית בינוי כללית לשכונה המפרטות ומגבילות את חומרי הגמר, צורת החניה ושמירה על אחידות כלפי הרחוב. בנוסף תותר בריכת שחיה כפוף לאשור משרד הבריאות והגנת הסביבה. מגרש זה יותר שימוש למשרד/עסק של בעל מקצוע חופשי בשטח עד 50 מ'ר, כחלק מבית המגורים ולשימוש בעל המגרש בלבד (לבעלי מקצוע חופשי, אמנות מקומית וכד') ובתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה ובאשור הרשויות הנדרשות לפי חוק.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותרו 2 יח"ד במגרש, כן יותרו מבני עזר כגון מ.מ.ד, חניה מקורה, מחסן דירתי ומחסן גינה כחלק מהמבנה. חניות מקורות או מחסנים שאינן חלק מהמבנה יותרו כפוף לאשור תכנית בינוי כללית לשכונה המפרטות ומגבילות את חומרי הגמר, צורת החניה ושמירה על אחידות כלפי הרחוב. בנוסף תותר בריכת שחיה כפוף לאשור משרד הבריאות והגנת הסביבה. מגרש זה יותר שימוש למשרד/עסק של בעל מקצוע חופשי בשטח עד 50 מ'ר, כחלק מבית המגורים ולשימוש בעל המגרש בלבד (לבעלי מקצוע חופשי, אמנות מקומית וכד') ובתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה ובאשור הרשויות הנדרשות לפי חוק.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	בשטח זה תותר בניה מדורגת, כמו כן יותרו מבני עזר כגון מ.מ.ד, מחסן דירתי. חניות מקורות או מחסנים שאינן חלק מהמבנה יותרו כפוף לאשור תכנית בינוי כללית לשכונה המפרטות ומגבילות את חומרי הגמר, צורת החניה ושמירה על אחידות כלפי הרחוב.
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים ד'
4.4.1	שימושים
	בשטח זה יותרו 1 יח"ד במגרש, כמו כן יותרו מבני עזר כגון מ.מ.ד, חניה מקורה, מחסן דירתי ומחסן גינה כחלק מהמבנה. חניות מקורות או מחסנים שאינן חלק מהמבנה יותרו כפוף לאשור תכנית בינוי כללית לשכונה המפרטות ומגבילות את חומרי הגמר, צורת החניה ושמירה על אחידות כלפי הרחוב. בנוסף תותר בריכת שחיה כפוף לאשור משרד הבריאות והגנת הסביבה.
4.4.2	הוראות
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות

שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
בשטח זה לא תותר כל בניה אלא לתשתיות הנדסיות בלבד (ח. טרנס', מתקני מים וביו, גדר בטחון ומתקני בטחון) יותרו שבילים להולכי רגל, גינות ופיתוח, פינות מיחזור ופינוי גזם מרוכזות, משחקים, חניית לרכב, מקלטים, חורשות ותשתיות תת קרקעיות. בשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רכב יותר מעבר רכב בטחון ומרכיבי בטחון בלבד.	
הוראות	4.6.2
דרך מאושרת	4.7
שימושים	4.7.1
שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.	
הוראות	4.7.2
דרך מוצעת	4.8
שימושים	4.8.1
שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.	
הוראות	4.8.2
חניון	4.9
שימושים	4.9.1
שטח זה ישמש לחניית רכבים, למעבר הולכי רגל משולב בצמחיה וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.	
הוראות	4.9.2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.10
שימושים	4.10.1
בהתאם ליעודי הקרקע הרלוונטים ולפי השימושים המפורטים בתכניות המאושרות הרלוונטיות. מגורים א' - לפי תכנית ג/330, ג/5325, ג/8064, ג/9375, ג/10120, ג/17872, ג/202-0455444, 202-0513804 מגורים ב' - לפי תכנית ג/330, ג/8064, ג/9375, ג/10120, ג/11393 מגורים מיוחד - לפי תכנית ג/12111 מגורים בישוב כפרי - לפי תכנית 202-0262147 קרקע חקלאית - לפי תכנית ג/330, 202-0262147, ג/19796 תעשייה - לפי תכנית ג/6077	
הוראות	4.10.2
חלוקה לתאי שטח א. תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.	א
עיצוב אדריכלי	ב

4.10	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית שיחולו בעת מתן ההיתר
ג	תשתיות תנאי למתן היתר בניה-אישור כל התשתיות הציבוריות לשטח הנידון ע"י מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית
4.11	מסחר ומשרדים
4.11.1	שימושים בשטח זה יותר שמוש מסחרי קמעונאי (צרכניה, חנות נוחות קפטריה וכד') לנוחות תושבי השכונה ומשרדים בקומות עליונות. לא תותר כל פעילות בשטח זה שיש בה משום מטרד לסביבה. תנאי להיתר בשטח זה הינו אשור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
4.11.2	הוראות
4.12	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	שימושים בשטח זה יותרו מבני ציבור וספורט לפי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך. כמו כן יותרו שמושים סחירים בשטח זה כגון בנק, דואר ושרותי דלפק שונים בקומת הקרקע וכן להקמת משרדים בקומות עליונות המשמשות את הועד המקומי, האגודה או משרדים אחרים.
4.12.2	הוראות
4.13	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.13.1	שימושים בשטח זה יותרו מבני ציבור וספורט לפי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך. בשטח זה ישמרו לפחות 50% שטחים פתוחים לשמוש אינטנסיבי של הילדים בשעות אחה"צ כגון גני משחקים, מתקני שעשועים, שבילים ורחבות, מגרשי ספורט וכד'.
4.13.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש מזערי	עיקרי					שרות	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים א'	101 - 120, 135 - 146, 157 - 176, 179, 180, 206 - 213, 256	500	40	10	50	40	1	9 (1)	2	1	3 (2)	3 (2)	3	5 (2)		
מגורים ב'	מגורים ב'	149 - 151, 177 - 181, 190 - 195, 198 - 201, 203	600	40	10	50	40	2	9 (1)	2	1	3 (2)	3 (2)	3	5 (2)		
מגורים ג'	מגורים ג'	148 - 152, 178 - 181, 194 - 199, 204	1000	40	10	50	40	26	9 (1)	2	1	3 (2)	3 (2)	3	5 (2)		
מגורים ד'	מגורים ד'	121 - 134, 147 - 191, 194 - 199, 204	350	40	10	50	40	1	9 (1)	2	1	3 (2)	3 (2)	3	5 (2)		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	248	1000	50	10	60	40		10	2	1	3	3	4	5		
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	214, 249	1000	30	10	40	40		12	2	1	3	3	4	5		
מסחר ומשרדים	מסחר	254, 300	500	40	10	50	50		9 (1)	2	1	3	3	4	5		
מסחר ומשרדים	משרדים	254, 300	500	30	10	40	40		9 (1)	2	1	3	3	4	5		

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

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

הערה ברמת הטבלה:

(א) גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, בצידי המבנה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(ב) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

(ג) מבנים קיימים בעת אשור תכנית זו יאושרו בקווי בנין כפי שהם כפוף לסעיף 6.20.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע.

(2) תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס, מותנה בהסכמת שכן וניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

- א. כל ההוראות לעצוב אדריכלי יהיו בהתאם למפורט בהנחיות מרחביות שאושרו ע"י הישוב והוועדה המקומית.
- ב. כל הקירות והגדרות הפונות לשטחי ציבור יהיו בחיפוי מאבן מקומית ולפי הנחיית מהנדס המועצה

6.2**סביבה ונוף**

- צירי תנועה - כבישים, מדרכות וחניות-
- א. כל החניות תהיינה בתחומי המגרשים.
- ב. כל הדרכים לרבות אזורי חניה, המסומנות בתשריט, יסללו בהתאם להנחיות נספח הנוף, ובהתאם לתוכנית נופית מפורטת.
- ג. יושם דגש על רצועות שתילה נרחבות ככל הניתן בצידי הדרכים.
- ד. לאורך הצירים ינטעו עצים במרחקים של 8-10 מ' מקסימום לפי תכנית נטיעות. התוכנית תתואם עם כל שאר מתכנני התשתיות על מנת להבטיח את מיקום העצים לאורך הציר.
- ה. תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.
- ו. בכל מקרה של פרוק והריסת צירים קיימים יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.
- תכנית פיתוח ברמת המגרש-
- א. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.
- ב. כל תכניות הפיתוח יוגשו לאישור מהנדס המועצה.
- ג. תכנית הפיתוח תכלול: כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניות עם סימון מקומות חניה, גובה 0.00 של המבנה, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר, נישות למערכות, תוואי ושוחות מערכות תת"ק, מסתורי כביסה, פרגולות.
- ד. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה. כולל הכנת נספח עצים בוגרים לפי חוק 89.

6.3**סביבה ונוף**

- 1) הוראות סביבתיות והנחיות נופיות:
- א. הוראות מוצעות לתכנית למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות.
- ב. הוראות כלליות לעיצוב נופי בכל שטח התכנית (מגרשים, דרכים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים).
- שפך ועודפי קרקע-
- א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת בשטח התכנית.
- ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.
- קירות תומכים (הפרשי גבהים)-

6.3

סביבה ונוף

א. הפרשי הגובה כלפי דרכים, ושטחים ציבוריים ייתמכו ע"י קירות בחיפוי מאבן בזלת. גמר הקירות יהיה באבן טבעית מקומית. גובה הקירות בחזית הרחוב לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קירות התמך בגבול המגרשים לא יעלה על 3.0 מ'. הפרשי גובה גדולים מאלו ידורגו. המרווח בין הקירות לא יקטן מ-1.0 מ' גדרות ומעקות הגדרות והמעקות יהיו מאלמנטי מתכת מרותכים או מעץ. לא יותרו גדרות ויריעות פלסטיק או גדר רשת שזורה מכל סוג שהוא.

ב. בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים: חומרי הקיר, צורת הבניה, גבהי ראש קירות וגבהים לפני ומאחורי הקיר.

2. הוראות לעיצוב נופי בשטחים ציבוריים

-כללי-

א. תכניות הפיתוח לשצ"פים יכללו: תוכנית פירוקים, עבודות עפר, פיתוח מפורט, צמחיה והשקיה וחוברת פרטים מפורטת. התוכניות טעונות אישור מהנדס המועצה.

ב. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום.

ג. תכנון נטיעת עצים יעשה עפ"י קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, הגבהים המותרים ולכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.

ד. כל השצ"פים הגובלים בקו הכחול של הישוב יישתלו כשטחים אקסטנסיביים בצמחיה האפיינית לאיזור. השטחים ינטעו לפי "הנחיות להקמה ותחזוקה של איזורי חיץ להגנת ישובים משרפות" (של המשרד להגנת הסביבה, קק"ל, רט"ג ומשרד החקלאות).

-צמחיה-

א. בשטחי הציבור הפתוחים ולאורך הכבישים יושם דגש על שתילת עצים מקומיים.

ב. הצמחיה תהיה בצמחיה מקומית, ארץ ישראלית חסכונית במים.

ג. תנתן רשימת צמחיה במסגרת התכנית הנופית

ד. בתכנית צמחיה יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה - למעט עצים בשטחי מטעים ופרדסים. בכל שטחי התכנית בהם קיים שינוי יעוד לבניה יש לבצע נספח עצים בוגרים בו יסומנו עצים לשימור, כריתה והעתקה - למעט עצים בשטחי מטעים ופרדסים. ככלל אין לכרות עצים שאינם בגבולות המגרשים לבניה. בשטחי שצ"פ אינטנסיביים יישמרו כל העצים הבוגרים אלא אם בגלל אופי העץ או מיקומו תוכח פגיעה בתכנית המוצעת. במקרה כזה תוגש תכנית לאישור מהנדס המועצה.

6.4

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

2. 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.

3. במידה ויתגלו 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.

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

<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ואו חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>הקמתן של תחנות ההשנאה תותר בתחום מגרשי הייעודים שלהלן עד קו בניין אפס : שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, אטרקציה תיירותית, מסחר ומשרדים ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס העיר. לא תותר בניית תחנות טרנספורמציה על עמודים וניתן להקימן רק במבנים המיועדים לכך. תחנות ההשנאה ימוקמו ככל הניתן במבנים עצמאיים בפיתוח המגרשים לפי סעיף 1 בהעדר אפשרות להקמתן במבנים עצמאיים תותר הקמתן כחלק מהמבנים ובכפוף לחוק הקרינה והיתרי הסוג להקמה והפעלה הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p>	<p>6.7</p>

חשמל	6.7
<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>א. מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ביצוע עבודות הניקוז בשכונה ומחוץ לקו הכחול של התכנית כפי שהוגדרו בנספח ובתכנית הניקוז, יבוצעו במסגרת הקמת השכונה, במימון היזם ובפיקוח של רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>א. מי הנגר מגגות המבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, כמו כן יתוכננו בצידי הדרכים תעלות פתוחות לקליטה, השהייה וחלחול מי הנגר.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.10
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

שמידה על עצים בוגרים	6.11
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל הידרוש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה, קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.12
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
סקר סייסמי	6.13
<p>עבור קבוצת חשיבות מגורים ומבני ציבור, ניתן לסווג את הקרקע בדרגת קשיחות פחותה ברמה אחת מזו המתקבלת על פי הקריטריונים בטבלה 1 של ת"י 413.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, עבור בניית בתים פרטיים וכשל במדרון טבעי, תוגש לרשות המקומית חוות דעת של יועץ קרקע כולל חישוב התכן הסיסמי לפי סוג הקרקע.</p>	
פסולת בניין	6.14
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות מבקש ההיתר לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. למעט חומרי הגלם (בזלת) אשר במידה וימצאו מתאימים, יועברו לפרויקטים אחרים ולא לאתרים מורשים לצורך ניצול החומר באופן מיטבי במשק הבנייה והסלילה ובתיאום אגף המחצבות ממשד התשתיות הלאומיות.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר</p>	

6.14

פסולת בניין

מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

2. חציבה ומילוי- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהיעדר איזון:

א. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.15

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.16

פיתוח תשתית

1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

4. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.17

קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה. מסתור עפ"י דרישות הועדה.

6.18

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.19

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.

ב. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.19

תנאים למתן היתרי בניה

- ג. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ד. תנאי למתן היתרי בנייה וטרם מתן ההיתר, יועברו תוכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור רשות המים, תחום כנרת.
- ה. תנאי לתחילת פיתוח שטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד', יהיה באישור היועדה המקומית לתכנון ובניה להקמת תחנת שאיבה ראשית לביוב ליישוב והגשת לוח זמנים מחייב להקמתה.
- ו. תנאים למתן היתר בניה- חיבור היישוב למט"ש בית שאן.

6.20

מבנים קיימים

- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:
- א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
- ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
- ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
- ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.21

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.22

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אכלוס מבנים	בצוע תשתיות נדרשות בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.