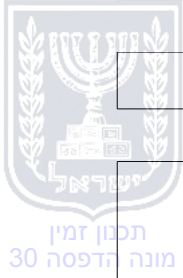


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0347344

ג/24347 תכנון שכונת עג'רוש - שפרעם



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
גבעות אלונים  
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 חלה על שכונת עג'רוש בדרום מזרח שפרעם.  
התכנית יזומה ע"י רמ"י ומשרד השיכון.

התכנית כוללת תוספת של 135 יח"ד (בנוסף ל-23 יח"ד מאושרות) והינה לצורך שיווק הקרקע אשר הייתה מיועדת למגורים א' ובעקבות הוראות תכנית מתאר ג/ 10664 סעיף 22- לתכנון מפורט, הוכנה תכנית מפורטת לשכונת מגורים. התכנון כוללת שטחי ציבור, גינון, הנחיות לחלוקה למגרשי מגורים בגדלים שונים והנחיות בינוי.

התכנון מלווה בתכנית תחבורה ערוכה ע"י יועץ תחבורה, תכנית בינוי 1:500 המפרטת את מס' המגרשים שטחם ומס' יח"ד בכל מגרש, נספחי מים וביוב, הידרולוגיה וניקוז ונספח נופי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/24347 תכנון שכונת עג'רוש- שפרעם

מספר התכנית 261-0347344

1.2 שטח התכנית 48.002 דונם

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

217300 קואורדינאטה X

745250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עיריית שפרעם בחלק הדרומי של העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שפרעם

שכונה שכונה דרומית- עג'רוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
39-42		חלק	מוסדר	10277
3		חלק	מוסדר	10287
9-12, 16-18, 21		חלק	מוסדר	10374

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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
19/09/2002	57	5114	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10664. הוראות תכנית ג/ 10664 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 10664
21/07/2008	4015	5833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15969 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15969



## 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: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	04/09/2019	סעיד אי מרג'יה	14: 24 15/09/2019	נספח ביוב חלופה 2	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	18	11/09/2019	סעיד אי מרג'יה	14: 47 15/09/2019	נספח תשתיות מים וביוב	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	26/08/2018	איתי זהבי	10: 07 26/08/2018	פרוגרמה למבני ציבור	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		9	24/05/2019	פחרי אבו ריא	10: 20 16/09/2019	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1	1	24/05/2019	פחרי אבו ריא	10: 21 16/09/2019	טבלאות איזון והקצאה	לא
חשמל	מנחה	1: 500	1	19/10/2017	דני מסיקה	12: 27 21/05/2019	נספח חשמל תאורה ותקשורת	לא
תנועה	מנחה	1: 250		27/08/2019	אלה חוטימסקי	10: 16 16/09/2019	נספח תנועה גליונות: 1-2	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	12/07/2018	אלה חוטימסקי	12: 44 19/07/2018	חתכי אורך	לא
תנועה	מנחה	1: 50	1	12/07/2018	אלה חוטימסקי	12: 44 19/07/2018	חתכי רוחב	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	04/09/2019	סעיד אי מרג'יה	14: 15 15/09/2019	נספח מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	04/09/2019	סעיד אי מרג'יה	14: 22 15/09/2019	נספח ביוב חלופה 1	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	04/09/2019	סעיד אי מרג'יה	14: 31 15/09/2019	פרטי מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	04/09/2019	סעיד אי מרג'יה	14: 41 15/09/2019	נספח ביוב- חתכים	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	26/06/2018	אריה פלנר	12: 47 21/05/2019	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		25	02/07/2017	אריה פלנר	12: 33 12/08/2018	נספח ניקוז- חוברת	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	24/09/2019	מירב רוזן	10: 35 25/09/2019	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 500	1	24/09/2019	מירב רוזן	10: 37 25/09/2019	נספח עצים בוגרים	לא
סביבה ונוף	מחייב		29	24/09/2019	מירב רוזן	10: 38 25/09/2019	סקר עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		09/08/2015	איתי זהבי	12: 15 25/06/2018	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משהב"ש מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם (1)	15	04-8630676	04-8643070	NibalKh@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית הממשלה חיפה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משהב"ש מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם (1)	15	04-8630676	04-8643070	NibalKh@moch.gov.il
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6791573	

(1) כתובת: קרית הממשלה חיפה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות מדינה.

**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	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	עפו חורי	1008	חורי מהנדסים בע"מ	כפר יאסיף	כפר יאסיף ) (1		04-9967274		maha@khoury-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	פחרי אבו ריא	1544	H.B.U אומדן	סחינין	(2)		04-6744072		aburaya_appraiser@hotmail.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	086522	א.ט הנדסה	רקפת	רקפת (3)	145	04-9800323	04-9800018	atmadid@netvision.net.il
יועץ חשמל	יועץ	דני מסיקה		ב.ר.מ.ד מהנדסים	כפר שמואל	כפר שמואל ) (4		08-9226883	08-9211704	brown@netvision.net.il
יועץ מים ביוב	יועץ תשתיות	סעיד א' מרגייה	27113	אינג' סעיד א' מרגייה שירותים הנדסיים 2016 בע"מ	יפיע	יפיע (5)		04-6011228		samarji99@bezeqint.net
הידרולוג	יועץ	אריה פלנר	24800	אריה פלנר הנדסה אזרחית בע"מ	כפר נטר	כפר נטר		09-8997260	09-8997264	
יועץ נוף	יועץ נופי	מירב רוזן			כרמיאל	כרמיאל (6)			04-9580113	

(1) כתובת: ת.ד. 2447.

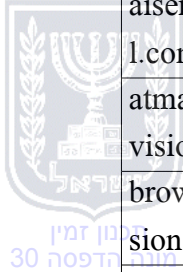
(2) כתובת: ת.ד. 2621.

(3) כתובת: ד.נ. משגב.

(4) כתובת: משק 1 99788.

(5) כתובת: רח 419 בית 1.

(6) כתובת: ת.ד. 22051.



משרד תכנון ופיקוח  
מנהל תכנון ופיקוח  
30 הדפסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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 שכונת מגורים בת 158 יח"ד- הסדרי תנועה, חניה מגרשי מגורים ויצירת שטחי ציבור לשכונה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור לתכנון מפורט לדרכים, שצ"פ, מבני ציבור, מגרשי מגורים ושבילים.
2. אחוד וחלוקה בין שטח פרטי לשטח בבעלות רמ"י והסדרת מגרשים בהתאם לבניה קיימת.
3. קביעת הוראות והנחיות לחלוקה עתידית למגרשים, בינוי ופיתוח.
4. קביעת הוראות וזכויות בניה.
5. קביעת הסדרי תנועה ותנאים להיתרי בנייה.
6. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	144 - 101
שטח ציבורי פתוח	505 - 501
דרך מאושרת	605 ,601
דרך מוצעת	610 ,609 ,606 ,602 ,600
דרך משולבת	608 ,607
שביל	612 ,611
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400 ,301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	605 ,601
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	141 - 139
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	605 ,601
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	602
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	140 ,132 ,127
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	505 ,501
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	607
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	612
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	505 ,503 ,501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	607
דרך /מסילה לביטול	מגורים	133
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	דרך מאושרת	601
להריסה	מגורים	118 ,101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	605 ,601
מבנה להריסה	דרך מוצעת	606 ,602 ,600
מבנה להריסה	דרך משולבת	608 ,607
מבנה להריסה	מגורים	143 ,140 ,139 ,133
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	503
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	605 ,601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	610 ,609 ,606 ,602 ,600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	608 ,607

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	144 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	612 , 611
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	505 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400 , 301

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מפורט	38,212.4	79.61
דרך מאושרת	6,121	12.75
דרך משולבת	1,990	4.15
מגורים ב	1,450	3.02
שצפ	229	0.48
<b>סה"כ</b>	<b>48,002.4</b>	<b>100</b>

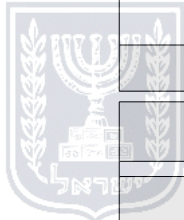
#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,090.99	14.77
דרך מוצעת	4,446.16	9.26
דרך משולבת	557.23	1.16
מגורים	25,361.11	52.83
שביל	395.19	0.82
שטח ציבורי פתוח	5,101.49	10.63
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5,049.46	10.52
<b>סה"כ</b>	<b>48,001.63</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<b>שימושים</b> שטח זה מיועד לבניית בתי מגורים, כמו כן תותר חניה מקורה, מחסן ביתי, מ.מ.ד ומחסן גינה בשטח של עד 6 מ"ר. יותר מסחר קמעונאי עד 15% מהזכויות המאושרות ובאישור תכנית בינוי הכוללת פתרונות גישה, חניה, פתרונות שילוט ועיצוב עירוני. לא תותר בניית מבנה מגורים הכולל יח"ד אחת בלבד. לא יותר שיווק מגרש למשפחה בודדת. לא יוצא היתר בניה לחלק מיחידות הדיור המותרות במגרש, אלא לאחר הוכחה כי המבנה יכול לשאת את יתרת היח"ד המותרות (ע"י חישובים סטטיים ותכנית בינוי הכוללת חזיתות וחתכים להעמדת יח"ד עתידיות)- לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> מפלס ה- 0.00 למבנים המופיע בתכנית הבינוי ייקבע סופית בהתאם לביצוע הדרכים. ניתן יהיה לשנות את המפלס הנ"ל (+1.00 מ') בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> לא תותר בניית גג רעפים למבנה שאינו כולל את כל מסי יח"ד המותר במגרש.
4.2	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> שטח זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור לשימוש כלל הציבור בהתאם למפורט בסעיף 188 לחוק התו"ב. בשטח זה ישמר יחס של לא פחות מ-40% שטחים פתוחים, מגוננים לטובת כלל הציבור ובכפוף לתכנון מפורט של אדריכל נוף.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> תנאי להיתר הינו עמידה בהוראות עיצוב ארכיטקטוני ואשור אדריכל מטעם העיריה לחזיתות וחומרי הגמר כולל תכנית פיתוח וגינון הכוללת שבילים, רחבות ישיבה, ספסלים וכד'.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי כללית למתחם הכוללת העמדת מבנים, פתרונות תנועה, חניה, פיתוח וגינון.
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b> בשטח זה יותר גינון, פיתוח, שבילים, חניות, רחבות ישיבה, מתקני משחקים והצללה ומעבר תשתיות. לא תותר כל בניה בתחום שטח זה אלא לצרכי תשתיות או הצללה (ח.טרנספומציה, אשפה וכד').
4.3.2	<b>הוראות</b>
4.4	<b>דרך מאושרת</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות . לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות . לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות . לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. בשטח זה יותר גינון ופיתוח בהתאם לנספח ערוך ע"י אדר' נוף ויועץ תחבורה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה משמש עבור מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי רכב. בשטח זה תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות לרבות הקמה של מתקנים הנדסיים.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מזערי	מזערי						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							
								עיקרי	שרות		עיקרי					שרות	
3	3	1	3	12.5	6	(1) 72	60	105	105%			20%	85%	400	- 101 134,118 ,137 - 144,139	מגורים	מגורים
3	3	1	3	12.5	6	(4) 60	60	145	145%			25%	120%	(3) 700	- 119 140,130 142 -	מגורים	מגורים
3	3	1	3	12.5	6	(5) 17	60	200	200%			80%	120%	850	,132,131 138	מגורים	מגורים
3	3	1	4	13.5	8	(7) 9	60	200	200%			24%	176%	(6) 400	143,133	מגורים	מגורים
3	3	1	4	12.5			50	80	80%			10%	70%	1000	400,301	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	1	3			5		(9) 60	30			30	(8)	,502,501 504	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(2) 4	144,139,137 - 134,118 - 101	מגורים	מגורים		
(2) 5	142 - 140,130 - 119	מגורים	מגורים		
(2) 5	138,132,131	מגורים	מגורים		
(2) 5	143,133	מגורים	מגורים		
5	400,301	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
5	504,502,501	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		

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

### הערה ברמת הטבלה:

- (א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (ב) גובה המבנים יימדד מרצפת מפלס הכניסה קובעת של המבנה בכל נקודה ונקודה.
- (ג) תכסית המגרש הינה מחייבת ולא תינתן הקלה בנושא זה- שינוי בתכסית יחשב סטייה ניכרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 3 יח"ד למגרש.
- (2) או לפי תשריט.
- (3) למעט מגרש 130 שגודלו יהיה כפי שמופיע בתשריט.
- (4) 4 יח"ד למגרש.
- (5) 6 יח"ד למגרש למעט מגרש 131 בו יותרו 5 יח"ד.
- (6) כפוף לחלוקה מאושרת ע"י ועדה מקומית.
- (7) 3 יח"ד למגרש בן 400 מ"ר, 4 יח"ד למגרש מעל 500 מ"ר.
- (8) כפי שקיים.
- (9) למבני תשתיות הנדסיים בלבד (חדר טרנס', מתקן ביוב וכד').

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון חניה מלא בפועל ובצוע פתוח סביבתי-כולל קירות גבול.
- ד. 40% מחזית הבניין תצופה באבן או חומר קשיח אחר לאישור מהנדס העיר.
- ה. פיתוח המגרש וגינונו יעשה ע"י החוכר/יזם ברמה גבוהה ובתאום עם העירייה.
- ו. לא יוצא היתר אלא לאחר ביצוע דרך הגישה והתשתיות הדרושות (חשמל, מים וביוב).
- ז. לא יוצא היתר למס' יח"ד קטן מהמותר במגרש אלא לאחר המצאת תכנית העמדה של יח"ד העתידיות וחישובים סטטיים של המבנה האמור לשאת את היח"ד הנ"ל, לאישור מהנדס הועדה.
- ח. לא תותר בניית גג רעפים למבנה שאינו כולל את כל מס' יח"ד המותר במגרש.
- ט. לא יינתן טופס 4 אלא לאחר ביצוע הגדרות בגבול המגרש-קיר לחזית הרחוב יצופה אבן לקט מקומית.
- י. לא יינתן טופס 4 אלא לאחר בצוע טיח חיצוני צבעוני/גמר חיפוי לכל המבנה.
- יא. לא יינתן היתר בניה בשונה מתכנית הבינוי המצורפת אלא לאחר אשור תכנית בינוי שונה המפרטת את פתרונות התשתיות, גישות חניות וכד' בקנ"מ 500:1. ניתן לשנות את צורת המגרשים, גודלם ומפלסיהם בהתאם לתכנית בינוי חדשה זו.
- יב. תנאי להיתר בניה בתחום תכנית זו הינו יישום המלצות תכנית האב לניקוז הכוללת ויסות במעלה נחל חנתון ומבלים בעורקי הניקוז הראשיים.
- יג. תנאי להיתר בניה הינו מתן פיתרון לפסולת תוך שימת דגש על אמצעים חלופיים להטמנת פסולת וזאת בהתאם לתמ"א 16/4 כמו כן לא ינתן היתר בניה מכח תכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של פיתרון הפסולת.
- יד. תותר הקמת מחסן לכלי גינה בשטח מירבי של 6 מ"ר בתחום כל מגרש. המחסן יבנה כחלק מהחצר הצמודה למבנה. ניתן לבנות מחסן זה גם בתחום המרווח הצדדי עד לקו גבול המגרש, בהסכמת השכן הגובל בצד הנוגע לענין, במקרה זה יובטח כי ניקוז הגג וכן פתחיו של המחסן לא יופנו למגרש השכן. רצפת המחסן תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון מרצפות בטון, אריחים משתלבים או אדמה מהודקת וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום המבנה.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3****תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**6.4****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או



6.4

## חשמל

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
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.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-1 60 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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 כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

6.5

## פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

מבנים קיימים	6.6
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:</p> <p>1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ומסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	



עתיקות	6.7
	<p>תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.</p>

תשתיות	6.8
<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי בניה הינו חיבור מאושר לפתרון קצה לביוב. לא יותר חיבור מערכת הביוב למצב הקיים (מאסף שפרעם לת"ש קריית ביאליק ולמט"ש חיפה).</p> <p>ג. תותר העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.</p> <p>4. קווי תאורה ותקשורת:</p> <p>א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p> <p>ב. מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים. התוכנית תאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. תיאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון, טלוויזיה וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.</p> <p>ד. תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאשרו ע"י חברת בזק ומהנדס הרשות המקומית כמשק תת קרקעי.</p> <p>ה. חדרי תקשורת מרכזיים של חברת התקשורת ימוקמו בבניין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>על היוזמים להקצות אם דרוש לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר תקשורת.</p> <p>בעלי הקרקע, שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר להנחת כבלי תקשורת תת קרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת.</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.8</b>
<p>על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור מחברת התקשורת ומהנדס הרשות המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדר התקשורת.</p> <p>ו. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית (כבישים, מדרכות, שצפיים וכו') (כולל עבור חדרי תקשורת בגינם תשולם גם ארנונה) ארונות סעף וכיוצא בזה.</p> <p>5. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



<b>פסולת בניין</b>	<b>6.9</b>
<p>1. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו, אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת.</p>	



<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.10</b>
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	

<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.11</b>
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבנייה.	

<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.12</b>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (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 מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<b>6.12</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>						
	<p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>						
<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>						
	<p>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.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>						
<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>						
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק.						
<b>6.15</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>						
	<p>לאחר תחילתה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, לא ינתן היתר בניה במתחם האיחוד וחלוקה, אלא לאחר שאושרה ע"י הועדה המקומית תכנית לצרכי רישום לכל מתחם האיחוד וחלוקה, אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתכנית מתן היתר בניה, בקיום תנאים נוספים.</p>						
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>						
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">הוצאת היתרים</td> <td>תנאי להוצאת היתרי בניה אישור תצ"ר לכל מתחם האיחוד וחלוקה</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הוצאת היתרים	תנאי להוצאת היתרי בניה אישור תצ"ר לכל מתחם האיחוד וחלוקה
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	הוצאת היתרים	תנאי להוצאת היתרי בניה אישור תצ"ר לכל מתחם האיחוד וחלוקה					
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>						
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.						