

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ענ/962

תוכנית מתאר לישובי מועצה מקומית מעלה עירון-סאלם

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה

31-05-2010  
 נתקבל  
 תיק מס'

חיפה

מחוז

עירון

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מתאר מקומית מפורטת

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 962/ע  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 31.3.09 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 962/ע  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5902  
 מיום 19.1.09

הודעה על אישור תכנית מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום

## דברי הסבר ופרוגרמה כמותית

תוכנית זו נערכה כחלק מתכנון שנערך לצורך המשך פיתוח מוסדר בישובי מועצה מקומית מעלה עירון. התכנון עצמו כלל הכנת תוכנית אב למועצה שדגשה היה פיתוח של ארבעת הישובים: מוסמוס, מושירפה, ביאדה וסאלם, תוך תאום עם התכנון של היישוב החמישי זלפה ועם תוכנית שנערכת בימים אלה לכלל אזור ואדי עארה. למעט תכנון תוכנית היישוב זלפה נעשות התוכניות במסגרת תכנון אשכול ישובים מסי' 3 המנוהל ע"י ועדת היגוי בין משרדית בראשות משרד הפנים. תוכנית המתאר המובאת כאן היא ליישוב סאלם. תוכנית מתאר ליישובים מוסמוס, מושירפה וביאדה נעשית בנפרד. בעת הליכי התכנון שנערכו נערכה פרוגרמה כמותית לכל אחד מהמערכים היישוביים ולכלל המועצה יחד. חלק מהשטחים שנדרשו במסגרתה הותלט שלא להביא לאישור במסגרת תוכניות אלה אלה במסגרת נפרדת. סה"כ השטח הנוסף הנדרש לפיתוח באזור סאלם הוגדר כ-120 דונם. בסופו של דבר בעיקר עקב שינויים של מערך הדרכים ואימוץ תוכניות בהכנה נוסף שטח גדול יותר, ולפיכך שטח הפיתוח החדש המוצע בתכנית הוא 164 דונם.

להלן הערכים העיקריים של הפרוגרמה:

אוכלוסיה צפויה ב 2020	2,240 נפש.
מס. יח"ד צפוי ב 2020	620 יח"ד
גודל משק בית צפוי ב 2020	כ- 4.5

סה"כ שטח נוסף נדרש לפיתוח- 120 דונם.

סה"כ שטח נוסף נדרש למבני ציבור 41 דונם

מבני ציבור עיקריים ביישוב -

בית ספר תיכון וחט"ב- קיים.

בית ספר יסודי- שהורחב.

מרכז תרבות/מתנ"סים.

מבני דת.

שטח ציבורי פתוח נוסף נדרש- כ- 15 דונם.

סה"כ שטח למגורים ושימושים סחירים אחרים- כ- 72 דונם.

בנוסף לפרוגרמה הנדרשת מובא לאישור מגרש ספורט גדול שישימש את כלל תושבי המועצה יחד עם תושבי היישוב.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## מחוז חיפה תכנית מס' ענ/962

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית		תוכנית מתאר לישובי מועצה מקומית מעלה עירון - סאלם
1.2 שטח התכנית		596.90 דונם
1.3 מהדורות	שלב:	מתן תוקף 25/05/2010 (הפקדה 08/12/2008)
	מספר מהדורה:	3
	תאריך עדכון	
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	• תכנית מתאר מקומית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	• תכנית הקובעת הוראות לעריכת תכניות איחוד וחלוקה הנגזרת מתכנית זו
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	• ועדה מחוזית
	אופי התכנית	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

### 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי עירון, מרחב תכנון מקומי מחוזי
	קואורדינטה מערב מזרח – Y	219000
	קואורדינטה דרום צפון – X	716650
1.5.2 תאור מקום	היישוב סאלם והסובב אותו, הנמצא ליד דרך 66 ממזרח לצומת מגידו	
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית מעלה עירון
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה תכנית  
 ישובים מעלה עירון- סאלם  
 שכונה כל היישוב לעיל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20715	מוסדר	חלק מהגוש	7-20,27	-----
20716	מוסדר	חלק מהגוש	1-14,17,23,24,37	15,16,18,21,22,25,34-36
20718	מוסדר	חלק מהגוש	5,6,8-27,30,38,40,43,45-47	29,31,32,41,48,49,60
20397	מוסדר	חלק מהגוש	----	18,21-24,26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרחב תכנון עירון  
 מרחב תכנון מקומי-מחוזי, מחוז חיפה  
 מרחב תכנון יזרעאלים, מחוז הצפון

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות			
תמ"א 22	שינוי	גריעה משטח יער סטטוטורי : 209 דונם יער טבעי לטיפוח 7 דונם יער נטע אדם קיים		אישור ולנת"ע - 22.7.08
חפאג/958	שינוי		2738	18.8.81
תמ"א 3/ב/34 תמ"א 4/ב/34		נספח הניקוז אושר ע"י רשות הניקוז		29.11.08
ענ/101	שינוי		3461	18.6.87
ענ/291	שינוי		4626	8.3.98
ענ/428	שינוי		4927	23.10.00

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 6	מופקדת, בהתנגדויות	5269	29.1.04

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	אישור ולנת"ע	2.7.08
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה על מבנה המסומן בתשריט בתא שטח מס' 178.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת משנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית.	הוחלט לאשר את התכנית בתנאים	31.3.09
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	הוחלט לדחות את הערר ולאשר את התכנית ע"פ החלטת הוועדה המחוזית	28.2.10

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת עותק המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתו"ב חיפה	אדיב דאוד אדריכלים	16/08/2006		41		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית לתו"ב חיפה	אדיב דאוד אדריכלים		1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית לתו"ב חיפה	אריה קוץ-סטודיו לאדריכלות נ"פ		1	8	1:2500	מנחה	נספח נ"פ
	משרד התחבורה	אלי אסיף-ד.א.ל תנועה ותחבורה		5	2	1:2500 1:5000 1:100	מחייב *	נספח תנועה ותחבורה
		יוסף זיב-יוסף זיב מהנדסים		1	1	1:1500	מנחה	נספח תשתיות- מים
	משרד בריאות, משרד להגנת סביבה			1	1	1:1250	מנחה	נספח תשתיות- ביוב
	רשות ניקוז קישון			1	6	1:1250	מנחה	נספח תשתיות- ניקוז
		אדיב דאוד אדריכלים			1		מנחה	נספח פרוגרמטי

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.

\* ניתן לבצע שינויים בנספח התחבורה בכפוף לאישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	הועדה הבינמשרדית באמצעות משרד הפנים				קפ"ל 2, בנין ב' הקריה ת.ד. 6158, ירושלים - 91061	02/6701673	02/6703704	ehudj@moin.gov.il

**1.8.1.1 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל

ehudj@moin.gov.il	02/6703704	02/6701673	קפ"ל 2, בנין ב' הקריה ת.ד. 6158 ירושלים - 91061		הועדה הבינמשרדית באמצעות משרד המג	ז"ם במעל
-------------------	------------	------------	---	--	--------------------------------------	-------------

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר	מקצוע / תואר	בעלים
				חיפה		מנהל מקרקעי ישראל							בעלים
						פרטיים אחרים							בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
adaoud1@017.net.il	04-8535125	054-4535886	04-8535119	04-8535119	המגורים 90 ת.ד. 8471, חיפה 31084		32554	54793260	54793260	אליב דאוד	אדרי'	אדרי'	עורך התוכנית
eli@del.co.il	04-8577365	050-7467707	04-8559103	04-8559103	רח' היוזמה 3, ת.ד. 85, סירת הכרמל - 30200		40972	054156898	054156898	אלי אסיף	אינז'	אינז'	מתכנן התכנון
studio@ta-arc.com	03-6957704	050-5316545	03-6090827	03-6090827	נחלת יצחק 28 תל אביב		28353	051696839	051696839	אדיה קויץ	אדרי'	אדרי'	מתכנן נוף
deeb-1@zahav.net.il	04-8663954	050-5246881	04-8662350	04-8662350	הנמל 53 ת.ד. 33559, חיפה 31334		07372	03546847-9	03546847-9	יוסף זיב	אינז'	אינז'	מתכנן מיס ביוב וניקוז
a_derman@inter.net.il	09/7487647	050/5239298	09/7450298	09/7450298	רח' ששת הימים 35, כפר סבא - 44269			005795711	005795711	עמירם דרמן	עמירם דרמן	עמירם דרמן	פרוגראמות
z.mintz@gmail.com	09/7667477	052/2215984	09/7602381	09/7602381	הרקפת 10, כפר סבא 44280	צביקה מינץ - תכנון במרחב		052586211	052586211	צביקה מינץ	צביקה מינץ	צביקה מינץ	כלכלה ותעסוקה
aaazohar@bezeqint.net	08/9286087	052/4297510	08/9287157	08/9287157	נרקיס 11, כרמי יוסף - 99797			51293330	51293330	אהרון זהר	אהרון זהר	אהרון זהר	יועץ סביבה

**1.9 הגדרות בתכנית**

**כל מונח 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

- הרחבת היישוב סאלם כך שיתאים לצורכי האוכלוסייה החזויה לשנת 2020.
- יצירת בסיס לפיתוח מאוזן של היישוב ע"י קביעת ייעודי קרקע לשימושים השונים ביניהם: שטחי מגורים, שטחי ציבור, שטחי תעסוקות ומיקומים.
- הבטחת איכות החיים ואיכות הסביבה ביישוב, תוך פיתוח משולב, ובהתחשב בצביון הנוכחי של היישוב.
- קביעת עקרונות לשיפור ושיקום במערך המגורים הקיים.
- שיפור מערך התחבורה הנגישות והחניה, תוך יצירת איזון בין הקיפי הבניה לפיתוח תשתיות התחבורה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מחקלאי לשימושים שונים:
  - הקצאת קרקע להרחבת היישוב למגורים.
  - הקצאת קרקע לצרכי ציבור בכמות, איכות ומיקום מתאימים.
  - הקצאת שטחים פתוחים לרווחת הציבור והתאמתם למערך הבנוי.
- שינוי יעוד קרקע מיער לשטח לבניה למגורים, שטחי ציבור ודרכים.
- קביעת התכליות המותרות לכל אזור.
- יצירת מערך תנועה המשתלב במערך האזורי הכולל, תוך יצירת היררכיה של דרכים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		596.90	שטח התכנית – דונם
מצב מוצע- נומינאלי, מצב מאושר כולל גם תוכניות ללא הגדרת יח"ד	לא ידוע	1,271	מגורים – מספר יח"ד
נומינאלי	29,400	152,520	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
נומינאלי	-3750	3,150	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
נומינאלי	16,200	66,300	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	0	0	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
	0	0	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	20.28	20.28	שצ"פ – דונם

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		רשמו את תאי השטח שחל בהם יעוד הקרקע.	רשמו את יעוד הקרקע.
		1-143 145-173 175-199	אזור מגורים א'
		200-202	אזור מגורים ב'
		300-310	מבני ומוסדות ציבור
		320	מבני ומוסדות דת
		330	ספורט ונופש
		340-353	שטח ציבורי פתוח
		210	מגורים ומסחר
		380	מסחר תעשייה קלה ומלאכה
		370,371	מסחר
		390,391	בית קברות
		400-418	דרך קיימת או מאושרת
		430-486	דרך מוצעת או הרחבה
		490-512	דרך משולבת
		520-522 524-540 542-561	שביל
		580	פסולת
		600-605	קרקע חקלאית
		360-363	יער על פי תמ"א 22

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1. אזור למבנים ומוסדות ציבור	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מבני ציבור וחינוך
ב.	מוסדות דת
ג.	מוסדות בריאות
ד.	משרדי מועצה מקומית ומחסני חירום של המועצה המקומית. מחסנים יותרו בשטחי ציבור שאינם גובלים ביעוד מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הפקעה ורישום
ב.	בניה
ג.	תנאים להיתר בניה
ד.	תנאי לאיכלוס הבנין
ה.	הקמת גדרות סביב הבנין

4.2. אזור למבנים ומוסדות דת	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מוסדות דת קיימים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הפקעה ורישום

4.3. אזור ספורט ונופש	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מגרשים פתוחים
ב.	מבנים לספורט בכלל זה אולמות וטריבונות, מלתחות ושרותים.
ג.	בריכות שחיה
ד.	גינון וגינור
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	בניה
ב.	פיתוח

4.4. אזור שטח ציבורי פתוח	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	גנים פארקים ומדשאות
ב.	כיכרות ורחבות
ג.	מגרשי משחקים ומגרשי ספורט
ד.	מדרכות ושבילים להולכי רגל
ה.	ריהוט גן – מתקני משחקים ושעשועים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	פיתוח

ב.	נגר עילי	תכנון השטח, יבטיח קליטה, השהיה 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.
----	----------	--

<b>4.5</b>	<b>אזור בית קברות</b>	
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	קבורת בני אדם	
ב.	מבני דת ופולחן המשמשים בקבורה ומבנים לתפעול בית העלמין.	
ג.	גינון וגידור	
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	כל פיתוח יעשה לפי הוראות תמ"א 19.	
ב.	בניה, פיתוח ושימוש יעשו לפי תוכנית בנינו באישור הוועדה המקומית לתו"ב.	

<b>4.6</b>	<b>דרך קיימת/מאושרת/מוצעת/הרחבה</b>	
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילות ברזל.	
ב.	יותר מתקני רחוב דוגמאת תחנות אוטובוס ספסלי ישיבה וכד'	
ג.	גינון	
ד.	חניה	
ה.	תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים.	
ו.	גשרים להולכי רגל	
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל.	
ב.	מתקני רחוב, גינון וחניה, יתוכננו בעת תכנון הדרך	
ג.	תשתיות ומתקנים הנדסיים יותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר.	
ד.	תנאי לביטול קטע דרך מס. 2 המוצע לביטול בצפון התוכנית יהיה ביצוע הרחבת הדרך עפ"י תוכנית מאושרת כחוק, מכל מקום, שטח הדרך המיועד לביטול יסומן כשצ"פ.	
ה.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	
ו.	בתכנון לביצוע יבחן צמצום עבודות העפר וישוקמו רצועות הדרכים לאחר השלמת הסלילה.	
ז.	דרך מס. 45	1. לא יותר חיבור הדרך עם דרך מס. 2 בצומת עם דרכים 2, 10, 12. 2. פיתוח הדרך יבוצע בד בבד עם הצבת מכשול פיזי בתחום השצ"פ הסמוך לרחבת הסיבוב שבקצה הדרך.

<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>	
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מעבר לרכב	
ב.	מעבר להולכי רגל	
ג.	גינון ומתקני רחוב	
ד.	חניה	
ה.	תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים.	
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	תנועת רכב ותנועת הולכי רגל יהיו משולבות	
ב.	מתקני רחוב, גינון וחניה, יתוכננו בעת תכנון הדרך ויותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר.	
ג.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	

<b>4.8</b>	<b>שביל</b>	
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מעבר להולכי רגל	
ב.	גינון	
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	חניה	תאסר חניה ביעוד זה.
ב.	פיתוח	רוחב מינימלי לשביל יהיה 3 מ'

<b>4.9</b>	<b>אזור חקלאי</b>	
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	באזור זה תותר חקלאות צמחית.	
ב.	באזור זה תותר בניית חממות או כל מבנה חקלאי אחר.	
ג.	באזורים המסומנים עם הוראות מיוחדות תותר חקלאות צמחית בלבד ותאסר בניית חממות או כל מבנה חקלאי אחר, שנועד במישרין לעיבוד חקלאי.	
ד.	מבנים הבנויים ללא היתר שלא למטרה חקלאית בשטחים חקלאיים יסומנו להריסה.	
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	הוראות לגידור קל (גדר רשת):	
	1. באזור זה תותר הקמת גדר קלה (גדר רשת)	
	2. תיאסר הקמת גדר באמצעות יסוד עובר על מנת לא לחסום נגר עילי	
	3. גדר רשת תהיה בגובה עד 2.0 מ'	

<b>4.10</b>	<b>אזור מגורים א'</b>	
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים	
ב.	מסחר משרדים וחנויות	
ד.	איחסון לצורכי מגורים ומסחר בלבד.	
ה.	חניה וחניה מקורה	
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	1. מסחר משרדים וחנויות בשטחי פיתוח חדשים המוצעים במסגרת תכנית זו, יותרו רק בצמידות לדרך ברוחב 14 מ' ומעלה ובכפוף להסדרת חניה על פי תקן. 2. מסחר משרדים וחנויות בשטחי פיתוח מאושרים טרם אישור תכנית זו, יותרו בכפוף לתכניות מאושרות קודמות אשר חלות על אותו שטח.	
ב.	יותרו משרדים שלא לפי סעיף א. בתנאי שהם משמשים את המתגורר בחלקה שהוא בעל מקצוע חופשי ואינם מהווים מטרד לציבור.	
ג.	מסחר, חנויות ושטחי שרות להם יותרו בקומת קרקע בלבד.	
ד.	שטחים שאינם לצרכי מגורים יותרו בתנאי ששטחם לא יעלה על 80 מ"ר והם יכללו במסגרת סה"כ אחוזי הבניה המותרים.	

<b>4.11</b>	<b>אזור מגורים ב'</b>	
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים	
ב.	משרדים	
ג.	חניה וחניה מקורה	
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	משרדים יותרו בתנאי שהם משמשים את המתגורר בחלקה ואינם מהווים מטרד לציבור.	
ב.	משרדי קבלת קהל דוגמת קליניקות של רופאים או משרד עורך דין יותרו רק בהמצאת מקומות החניה הנדרשים.	חניה
ג.	שטחים שאינם לצרכי מגורים יותרו בתנאי ששטחם לא יעלה על 80 מ"ר והם יכללו במסגרת סה"כ אחוזי הבניה המותרים.	

<b>4.12</b>		<b>אזור מסחר, תעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מלאכה	
ב.	מסחר ומשרדים	
ד.	מחסנים	
ה.	חניה וחניה מקורה	
<b>4.12.2</b>		<b>הוראות</b>
א.	איכה"ס	היתר למסחר, מלאכה או איכסון שלא לצרכי מסחר/מגורים, ינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.
ב.	תחבורה	לכל בקשה להיתר יצורף נספח תחבורה שיאושר על ידי משרד התחבורה.
ג.	חניה	חניה תהיה בתוך המגרשים.

<b>4.13</b>		<b>פסולת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מתקן איסוף לפסולת גושית - תחנת מעבר לפסולת יבשה	
<b>4.13.2</b>		<b>הוראות</b>
א.		כל בניה תעשה בהתאם לתקנות ולדרישות המשרד להגנת הסביבה.

<b>4.14</b>		<b>אזור מגורים ומסחר</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים	
ב.	משרדים	
ג.	חניה וחניה מקורה	
ד.	מסחר קמעונאי.	
<b>4.14.2</b>		<b>הוראות</b>
א.		מסחר ומשרדים יותרו בתנאי שיינקטו הצעדים הנדרשים לצמצום מטרדים לציבור.
ב.		שטחים למסחר יותרו בתנאי ששטחם לא יעלה על 160 מ"ר והם יכללו במסגרת סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
	תחבורה	לכל בקשה להיתר יצורף נספח תחבורה שיאושר על ידי משרד התחבורה.
	חניה	חניה תהיה בתוך המגרשים.

<b>4.15</b>		<b>מסחר</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מסחר לסוגיו כולל מסחר קמעונאי ושווקים פתוחים או סגורים.	
ב.	משרדים.	
ב.	שירותי אוכל – מסעדות, בתי קפה, קיוסקים	
ג.	שטחי חניה.	
ד.	דרכים, דרכים משולבות, שטחי חניה ושבילים להולכי רגל	
<b>4.15.2</b>		<b>הוראות</b>
בנוי		יחוייב אישור תכנית בנוי הכוללת נספח פיתוח ונוף לכלל המתחם על פי תוכנית מפורטת זו
תחבורה		לכל בקשה להיתר יצורף נספח תחבורה שיאושר על ידי משרד התחבורה.
חניה		חניה תהיה בתוך המגרשים.
ביטול דרך		ביטול קטע דרך מס. 2 בתחום תא שטח מס. 345, יבוצע רק לאחר הרחבה שווה בפועל של דרך מס. 2 בכיוון מזרח.

<b>4.16</b>		<b>יער לפי תמ"א 22</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים והוראות</b>	
א.	יער טבעי לטיפוח על פי תמ"א 22.	
ב.	שימושים מותרים לפי הוראות תמ"א 22 ובנוסף שבילים, מתקני גן ומתקני משחקים ושעשועים.	
ג.	פיתוח יבוצע על פי תכנית בינוי פיתוח שתוכן על ידי אדריכל נוף.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

צדדי	קווי בנין (מטר) (3)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד למגורש	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנין (אחוז)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						שטחי בניה	שטחי שטח	שירות	עיקרי			
5	(9) 5	3	(1)	11	--	--	40%	115%	(1)	(1)	15%	100%	500		מבני ומסודות ציבור
5	(9) 5	2	(1)	(2) 10	--	--	40%	60%	(1)	(1)	5%	55%	לפי תשריט		מבני ומסודות דת
5	5	1	(1)	3	--	--	10%	15%	(1)	(1)	5%	10%	1000		ספורט ונופש
5	5	1	--	3	--	--	30 מ"ר	30 מ"ר			30 מ"ר		לפי תשריט		שטח ציבורי
													1000		פתוח
															בית קברות
															מסחר
															העשרה קלה ומלאכה
3	3	3	(1)	10	5	2	40%	90%	(1)	(1)	10%	80%	400		מגורים
2	2	3	(1)	10	12	3	50%	124%	(1)	(1)	24%	100%	250		מגורים ב' מתקנים הנדסיים
															מגורים ומסחר
5	5	2	(1)	9	--	--	40%	80%	(1)	(1)	20%	60%	1000		מסחר

### הערות לטבלה:

- בסמכות הוועדה המקומית להעביר קומות ושטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לה.
- במידה ויש מיגרט תוכל הוועדה המקומית לאשר גובה של עד 20 מ' למיגרט ועד 10 מ' למבנה.
- ראה הוראות לגבי מבנים קיימים בסעיף 6 להוראות התוכנית.
- במקרה של קו בנין 0 יהיה קיר משותף ללא פתחים.
- לפי תשריט או 3 מ' אם לא מצוין בתשריט.
- במידה ובאזור מסחר תעשייה קלה ומלאכה יהיו שימושים מסחריים בלבד זכויות הבניה הכוללים יהיו 80% שטח עיקרי לעומת 75% במקרה ויהיו מעורבים עם מלאכה.
- במגרש לבנין ציבורי הצמוד לשטח ציבורי פתוח יותר קו בנין קטן מהאמור בטבלה ועד לקו בנין 0 על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
- בשטחי מגורים חדשים יתאפשר גודל יח"ד ממוצע של כ-160 מ"ר עיקרי נוסף על שטחי שירות בגודל 52 מ"ר (כולל ממ"ד ששטחו לצורך חישוב שטחים עיקריים ושטחי שירות יעודכן ל- 12 מ"ר בהתאם לתקנות החדשות).
- קווי בנין צדיים במגרשים למבני ציבור, שרוחבם פחות מ- 30 מ', יהיו 4 מ'.

**6. הוראות נוספות**

מתחמים להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ותכנית בנוי תנאים להכנת תוכניות בנוי במתחמים החדשים	6.1
<p><b>חלוקה</b></p> <p>א. תנאי לפיתוח מתחם - אישור תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק, לשטח המוגדר כמתחם לאיחוד וחלוקה לפי תשריט תכנית זו.</p> <p>ב. שוויון של החלקות שבמתחמי האיחוד וחלוקה, בעת הכנת טבלאות האיזון ולוחות ההקצאה, יהיה על פי השווי בטרם אישור תכנית זו.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות בתכנית (עפ"י סעיף 62.א.א.1 לחוק) את גבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה המסומנים בתכנית זו בכפוף לחוות דעת שמאית ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל החלקות שהיו כלולות בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה ערב השינוי יכללו בתחום המתחמים החדשים לאיחוד וחלוקה שיותוו לאחר השנוי.</li> <li>2. ניתן יהיה לשנות את גבולות המתחמים, לא ניתן יהיה לשנות או לצמצם את סה"כ השטח המיועד לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית המתאר. אולם, ניתן יהיה לחלק מתחם לשניים ובתנאי שתשמר חלוקה מאוזנת (בין המתחמים) של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו.</li> <li>3. סה"כ מספר המתחמים לאיחוד וחלוקה לא יעלה על פי 1.5 ממספרם בתכנית המתאר.</li> <li>4. התכנית תכלול תכנית בינוי שתתייחס למגרשים, לגישה אליהם ולמבנים.</li> <li>5. היתר הבניה יציג מימוש מלא זכויות הבניה ויחידות הדיור האפשריות, על פי התכנית, בשטח המגרש.</li> </ol> <p>ד. מתחם 01: במסגרת תכנון מפורט של מתחם 01, ייועד שביל להולכי רגל, ברוחב 4 מ' לפחות, שיחבר בין דרך מס' 31 לדרך משולבת מס' 6.</p> <p>ה. מתחם מס' 02:  <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תשריטי חלוקה יאושרו בהתאם להוראות תכנית ג.958.</li> <li>2. ניתן יהיה לאשר תשריטי חלוקה לחלקות בשלמות ולא לכלל המתחם.</li> <li>3. החלוקה המסומנת בתשריט הנה חלוקה מנחה בלבד.</li> <li>4. לא יינתן היתר בניה אלא אם אושר תשריט חלוקה בהתאם לסעיפים 1-3 לעיל.</li> </ol> <p>ו. במסגרת תכנון לאיחוד וחלוקה של מתחם 05 תינתן גמישות במסגרת תכנית בסמכות מקומית למציאת פתרון למעקף מבנה הקיים בתחום דרך מס. 9. לצורך מתן פתרון חלופי לתוואי הדרך, תינתן גמישות לשינוי גבולות המתחם.</p> <p>ז. במסגרת תכנון מפורט של מתחם 07 ייקבע כי כל עוד לא תבוצע בפועל דרך מס. 3 במלואה, לא יבוטל קטע הדרך המחבר את דרך מס. 3 עם דרך מס. 2. במסגרת התכנית המפורטת ניתן לייעד למגורים את השטח שנמצא מעבר (מצפון) לתחום המגבלה של 120 מ' ממכשול קו התפר.</p> <p>ח. מתחם מס' 09: הינו מתחם לאיחוד וחלוקה בהסכמה ולא נדרשת לו הכנת תכנית איחוד וחלוקה כאמור בסעיף א' לעיל.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה ותכנית בינוי לכלל המתחם שמתייחסים למגרשים, לגישה אליהם ולמבנים ובהתאם למפורט בסעיף 6.6.1 להלן.</li> <li>2. החלוקה המסומנת בתשריט הנה חלוקה מנחה בלבד.</li> </ol> </p>	



<p>1. תוספת שטחים לצרכי ציבור קטנים על פי הצורך תוך שמירה על היקף הפקעות עד 40%.</p> <p>2. פתרונות בניה ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.2</p> <p>3. פתרונות בתחום איכות הסביבה לפי סעיף 6.3</p> <p>4. פתרונות בתחום התשתיות לפי סעיף 6.4</p> <p>5. פתרונות בתחום הפיתוח לפי סעיף 6.6</p> <p>6. חלוקה לפי סעיף 6.11</p> <p>7. תכנית בנוי לכלל המתחם</p> <p>8. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות בתכנית (עפ"י סעי' 62 א.א.1 לחק) את גבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה המסומנים בתכנית זו בכפוף לחו"ד שמאית ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א8. כל החלקות שהיו כלולות בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה ערב השינוי יכללו בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה שיתוו לאחר השינוי.</p> <p>ב8. ניתן יהיה לשנות את גבולות המתחמים, לא ניתן יהיה לשנות או לצמצם את סה"כ השטח המיועד לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו. ואולם, ניתן יהיה לחלק מתחם לשניים ובתנאי שתישמר חלוקה מאוזנת (בין המתחמים) של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו.</p> <p>ג8. סכ"ה מספר המתחמים לאיחוד וחלוקה לא יעלה פי 1.5 ממספרם בתכנית זו. היתר בניה יציג מימוש מלא זכויות הבניה ויח"ד האפשריות, עפ"י התכנית, בשטח המגרש.</p> <p>9. כל תכנית בינוי, מחייבת הגשת נספח ניקוז מקומי, הכולל בדיקה ודרישות לשיפור של מוצא הניקוז הרלוונטי (הצפוני או הדרומי) בהתאם לנספח הניקוז, כמו כן יש לכלול את תעלת הניקוז הצפון מזרחית הנדרשת עפ"י נספח הניקוז</p>	<p><b>תנאים לאישור תוכנית הבנוי המפורטת</b></p>
<p>לפי סעיף 6.6</p>	<p><b>תנאים למתן היתר בניה</b></p>

## 6.2 בניה ועיצוב אדריכלי

### 6.2.1 מראה מערכות תמך בבנינים

- א. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה כולל הכנה לניקוז מסודר לכל יחידה. מיקום המזגנים יבחן בהתייחס למתן פתרון למניעת מטרדי רעש לשכנים.
- ב. קולטי שמש ישולבו בתיכנון הגג.
- ג. לא תותקן צנרת חשופה על גבי הקירות החיצוניים של המבנה.
- ד. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות במבנה ולא יותקנו כחלק בולט בחזית. חומרי הגמר של המסתורים יפורטו בהיתר הבניה, יהיו מחומר קשיח ובגוון מתאים.

### 6.2.2 עיצוב גגות - "החזית החמישית"

- א. יותר שימוש בגגות כמרפסות, בגגות אלה יותקנו מעקות על פי התקן.
- ב. תותר בנית מתקני הצללה על גגות מבנים גם כתוספת לגובה הבניין המותר.
- ג. מתקני הצללה יהיו בעיצוב מקומי, מסוג פרגולה או סוכות המכוסות צמחים מטפסים.
- ד. לא תותר סגירת המרפסת בקירות או בחלונות.
- ה. לא יותרו חלקים משופעים של גגות.

6.2.3 קירות תומכים ומסלעות

- א. בשטחים ששיפועם מעל 20% ובמגרשי קצה על מדרונות, ייוצבו המדרונות במסלעות או לחילופין בקירות תומכים מדורגים שבהם גובה כל מדרגה לא יעלה על 3.0 מטר. בין שתי מדרגות יכלול שטח נטיעה ברוחב 60 ס"מ נטו לפחות. הקירות והמסלעות יכללו בתכנית הבקשה להיתר. אופי הקירות יהיה אחיד בכל מבנן. היה ואין בנמצא תכנית פיתוח כוללת למתחם, היתר הבניה הראשון במתחם ייקבע את אופי הקירות התומכים מבחינת סוגי האבן, גודלה וסידורה
- ב. קירות תומכים ומסלעות יתוכננו בגובה 0.5-3.0 מ'. לא תותר תמיכה אחת בגובה שמעל 3 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצל את התמיכה.
- ד. במקרה מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה ע"י נטיעות ושתילה של עצים ושיחים רב שנתיים, אשר ייעשו על פי תכנית נופית שתאושר על ידי הועדה המקומית.
- ה. קירות שגובהם עולה על 0.6 מ' יבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.
- ו. קירות תומכים יבוצעו או יחופו בחומר קשיח, סוג וצורת החיפוי יהיו על פי פרטים והנחיות של המועצה המקומית.
- ז. קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדי בניינים יחופו בחומר קשיח התואם לחיפוי מסדי הבניינים.
- ח. לא תתאפשר בנית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב או לשצ"פ
- ט. במידה ויש צורך במעקה מעל לקיר יהיה המעקה בגובה הנדרש בתקנות התכנון והבניה או בתקן הישראלי ובדגם אחיד שייקבע לכל מתחם.
- י. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת חשמל וחברות תקשורת, בקירות, מסלעות, או גדרות שבגבול המגרש, על פי פרטים מנחים שיוגשו לאישור אגף ההנדסה של המועצה.
- יא. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש למניעת דרדרת.
- יב. מתקנים לפסולת ומתקנים נוספים בחצרות כדוגמת מתקני גז יותקנו בתוך קיר חזית המגרש הפונה לרחוב, בתוך נישה המאפשרת גישה למתקנים אלה מהרחוב.

6.2.4 עיצוב הרחוב

- א. כל האלמנטים של ריהוט הרחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני אשר יאושר על ידי הועדה המקומית במסגרת תכנית נופית כוללת.
- ב. תאורה תעשה מסוגים אחידים של מקורות אור, מקור אור גבוה לרחובות ומקור אור נמוך לשצ"פים ושבילי הולכי רגל.
- ג. יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל המדרכות והכיכרות פנויים ממכסי בורות תשתית כלשהם, במקומות בהם לא מתאפשר הדבר יש לשלב את מכסי הבורות בדוגמת הריצוף הכולל במקום.
- ד. ריהוט הרחוב, ספסלים, לוחות מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד' ברחובות, במעברים ובשצ"פים יבוצע לפי קו עיצוב אחיד ועקבי אשר יאושר על ידי הועדה המקומית במסגרת תכנית נופית כוללת.

**6.2.5 שילוט**

- א. תאסר הצבת שלטי פרסומת על גג המבנים  
 ב. יקבע עיצוב שילוט אחיד לשכונה, כמות מיקום וגובה השילוט יקבע ע"י מהנדס הרשות.

**6.2.6 גידור**

- א. הוועדה המקומית רשאית לקבועה הנחיות לגבי צורתן, גבהן וחומרי הבניה של הגדרות שיוקמו בגבולות המגרשים.  
 ב. גדרות שגבהן יותר מ-0.6 מ' יבנו כך שראשיהן אופקיים.  
 ג. גדרות יבוצעו או יחופו בחומר קשיח בהתאם להנחיות הרשות המקומית או הוועדה המקומית לתו"ב.

**6.3 הוראות בדבר איכות הסביבה****6.3.1 אזורי תעסוקה (מסחר תעשייה ומלאכה קלה):**

- 6.3.1.1 לאזור התעסוקה לא תותר כניסת עסקים בעייתיים מבחינה סביבתית;  
 6.3.1.2 לא יותר שימוש בארובות לצורך פינוי מזהמים.  
 6.3.1.3 מקורות האנרגיה יהיו גז ו/או תשמל בלבד.  
 6.3.1.4 קרינה – עמידה בחוק הקרינה.  
 6.3.1.5 לא יותר שימוש הכולל אחסון, ייצור, טעינה ופריקה של חומרים מסוכנים על פי חוק החומרים המסוכנים.  
 6.3.1.6 לא יותרו שימושים היוצרים רעש בלתי סביר.  
 6.3.1.7 לאזורי התעסוקה תיאסר לחלוטין כניסת השימושים הבאים:
- תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה;
  - תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה;
  - ייצור, אחסנה ואריזה של חמרי הדברה;
  - בת-יציקה ומפעלים לציפוי מתכות;
  - משחטות;
  - מפעלים לטיפול בפסולת;
  - מפעלים ליצור אסבסט;
  - מפעלים לגריסת אבן, לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים מתועשים, אספלט וכד';
- 6.3.1.8 תנאי לקבלת היתר בניה הינו קבלת אישור היחידה הסביבתית משולש צפוני.  
 6.3.1.9 לבקשה להיתר בניה יצורפו נספחי תשתיות המתייחסים למערכות מים, ביוב וניקוז בהתאם לסעיפים 6.4.4, 6.4.6, 6.4.7, 6.4.8 להלן.  
 6.3.1.10 תהליך קבלת עסקים לאזור מסחר תעשייה קלה ומלאכה:

יזמים המעוניינים להתקבל לאזור התעסוקה, ובלבד שאינם נכללים בין המפעלים הנ"ל, יחוייבו למלא שאלון סביבתי, המתאר בין השאר, את תהליכי הייצור והחמרים הנוטלים בהם חלק ואת ההשפעות

הסביבתיות החזויות. בעקבות ניתוח השאלון יוחלט, האם המפעל יורשה להכלל באזור מסחר תעשייה קלה ומלאכה. במידה וכן, יוחלט האם על המפעל מוטלת חובה להכין סקר סביבת/תסקיר השפעה על הסביבה.

### 6.3.2 מים ושפכים

- א. אי הקמת פעילויות בעלות פוטנציאל לזהום מי תהום.
- ב. לא תאושרנה תכניות כלשהן ולא ינתנו התרי בניה ללא מתן פתרון מרכזי להולכה ולטיפול מרכזי בשפכים.
- ג. לא יאושר פתרון לטיפול בשפכים המבוסס על בורות ספיגה. היתר הבניה יראה התחברות למערכת האיסוף של הישוב.
- ד. טיפול בשפכי תעשייה יתבצע בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), תשמ"ב-1981, או לתקנות אחרות מחמירות יותר ובכפוף לחוקים ותקנות נוספים הנוגעים למים ולשפכים.
- ה. לא יינתן היתר ולא יותר שימוש של תעסוקה שאיכות השפכים שלה אינה תואמת איכות שפכים של מגורים או מחייבת טיפול קדם לצורך התחברות למערכת האיסוף העירונית.

### 6.3.3 פסולת

היתר בניה למלאכה ומסחר יציג את פתרונות האצירה לפסולת והאמצעים וההנחיות למניעת מטרדים מפסולת לסוגיה עד הפינוי.

### 6.3.4 סילוק פסולת עפר ובניה:

- (1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
  - (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- (2) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

### מבנה גדול - כל אחד מאלה:

1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.
2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה - בחישוב לפי נוסחה נהוגה - על 250 טון.
3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.

(3) חציבה ומילוי

- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.  
 בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר בעל היתר בניה. עודפי החפירה יועברו מידיית למילוי או לאתר הטמנה מאושר כחוק.  
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.  
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(4) עבודות שאינן טעונות היתר

- נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

(5) עודפי קרקע – שפוכת

- א. ייאסר לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.  
 ב. ייאסר לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכניות לבניה.  
 ג. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר כחוק.

6.3.5 אתר לסילוק פסולת:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר המלווה בנספחי נוף, סביבה ונוף, מים, ביוב וניקוז ובהתאם להוראות סעיף 31 בתמ"א 34/4. המסמכים הנלווים – מסמך סביבתי ונספח נופי יהיו כפופים להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה.

**6.4 תשתיות**

מעבר התשתיות יהיה בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים וכמסומן בתשריט או בנספח התשתיות, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה או בתפקוד הדרך.  
 ביטול דרך אין משמעו סגירת השטח לטיפול בכל תשתית קיימת אחרת ע"י האנשים האמונים על כך בשטח זה.  
 במידה ואין אפשרות להשתמש בדרך לצורך תשתיות יותר שימוש ב-3 מ' מקצה רצועת הדרך לתוך המגרשים או במרחק קו הבניין, הקטן מבין השניים, לצורך תשתיות אלו.

6.4.1 דרכים

- א. דרך 3 – בתכנון המפורט של מתחם 7 בכניסה המזרחית לסאלם ייקבע כי תנאי לביטול קטע הדרך המתבר את דרך מס. 3 עם דרך מס' 2 יהיה השלמת ביצוע ההתחברות החדשה המתוכננת.  
 ב. מעבר התשתיות יהיה בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים וכמסומן בתשריט, למעט תשתיות קיימות בייעוד מגורים במועד אישור תכנית זו, ישארו במקומן.

- ג. תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים וצמחים. תוכנית להנחת תשתיות תכלול פיתוח נופי שאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. חיבור הדרכים בתחומי תוכנית זו לדרכים אזוריות ותוכניות סמוכות יהיה באישור משרד התחבורה והוועדה המקומית.
- ה. כניסות ויציאות למגרש /או לחלקות המשנה למגרש לצרכי חניה וחניה תפעולית יהיו חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי. אישור תכנית הבינוי ומערכת הדרכים והכניסות ויציאות לכל מבנה / מגרש יהיו תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחומי המבנים / מגרשים.
- ו. פיתוח הדרכים יעשה עפ"י תוכנית הדרכים ופיתוח סביבתי כפי שיאושרו בעת מתן היתרי הבניה ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ז. תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים ושבילי הולכי הרגל יוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.
- ח. יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה. השיקום יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף. התכנית לשיקום תתבסס על שימוש מצומצם במשאבים טבעיים (לדוגמא: קרקע גננית, מים) ועל צמחיה מקומית שצריכת המים שלה מצומצמת.
- ט. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.
- י. כתנאי להיתר בניה לכבישים מספר 10 ומספר 15, יוגש תכנון מפורט הכולל תכניות אדריכל נוף עם דגש על הנושאים הבאים:
1. תכנון המפלסים יהיה כזה שימוזער את המילוי והדיקור של הכביש בשטחים הפתוחים בו הוא עובר ובמיוחד בואדי.
  2. יוצג תכנון נוף מפורט לטיפול במישור הדיקור כך שיהיה מדורג, עשוי מסלעה טבעית ונטוע בצמחיה מקומית.
  3. יוצג תכנון מהנדס ניקוז אשר יבטיח את ניקוז מי הוואדי לצידו של תכנון נופי להאטה והחדרה של מי נגר עילי.

#### 6.4.2 שבילי הליכה ואפניים

- א. שבילי הליכה יתוכננו בתוכנית מפורטת הכוללת את המגרשים הצמודים.
- ב. תכנון שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים יצמצם את האפשרות של כניסת רכב.
- ג. תכנון שביל הולכי רגל יכול שכלול שביל מרוצף, שילוב ריהוט רחוב, תאורה, גינון ועצים להצללה לאורך השביל.
- ד. תכנון שבילי הליכה יבטיח נגישות לנכים.
- ה. כאשר השיפוע של שביל הולכי רגל עולה על 8% יהיו רמפות לעגלות בנוסף למדרגות.
- ו. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.

#### 6.4.3 הוראות חניה (28)

- א. החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 או כל תקן חדש בתוקף.
- ב. לאורך הדרכים הפנימיות יתוכננו מקומות חניה לכלל הציבור בשיעור של לפחות 0.2 ליחידת דיור.

- ג. תותר חניה תת קרקעית בגבולות המגרשים בתנאים הבאים :
- החניה תותר עד גבולות המגרש הכניסה והיציאה לחניה תת קרקעית תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקנות התעבורה
  - ביצוע כל מערכות התשתית שיעברו ו/או יועתקו בתחומי החניה יבוצעו ע"י היזם ו/או בעלי היתר הבניה ובאישור מהנדס והעדה מקומית.

#### 6.4.4 מים (7)

מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של המועצה המקומית, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לחוק העזר המקומי ובכפוף להוראות מתקני תברואה (הל"ת) תש"מ 1980 פרק 2. תקינת הצינורות תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה המקומית. בכפוף להוראות אלה :

- א. אין להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מי שתיה בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- ב. לא יבנו מתקנים לאחסנת מי שתיה בהם בארות, בורות, ברכות ומשאבות מבלי לקבל היתר מן הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ג. המניח רשת אספקה של מי שתיה כאמור חייב להסדיר את כל שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית ובקטריוולוגית. וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
- ד. בכל מקרה לא יוקם מתקן המעביר או מאכסן מים בקרבה לצינור או מתקן המשמש למי שופכין, אלא אם הוא מוקם לפחות 0.5 מטר מעל מתקן או צינור מי השופכין.

#### 6.4.5 הידרנטים וכיבוי אש (7 ו-76)

- א. בכל תוכנית המתוכננת בשטח תוכנית זו יש חובה לאפשר גישה לרכב לכיבוי שריפות, בהתאם לדרישת הרשות לכיבוי אש האחראית.
- ב. כל ההידרנטים ומתקני כיבוי האש החיצוניים והפנימיים (בתוך מבנים) יבוצעו בהתאם לדרישות הרשות לכיבוי אש ולשביעות רצונה.

#### 6.4.6 ניקוז ושימור מי נגר (7)

- א. ניקוז מי הגשם יעשה ע"י חילחול, ניקוז טבעי ו/או ע"י תעלות פתוחות ו/או בצינורות תת קרקעיים הכל בהתאם לחוקי הניקוז והתברואה.
- ב. בכל היתר בניה יוצגו מערכות התשתית שיראו הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז וניקוז מי גשם לא יעשה אל מערכת הביוב.
- ג. לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ופתרונות לשימור מי נגר ואצירת נגר עילי.
- ד. בכל תכנית לשינוי ייעוד, ששטחה עולה על 10 דונם, תוכן תכנית ניקוז. תכנית הניקוז תכלול נספח הידרולוגי לאצירת נגר עילי שימור מים והעשרת מי התהום ופתרון קצה למערכת הניקוז. התכנית תאושר על-ידי רשות הניקוז.
- ה. רשאית הוועדה המקומית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ולאצירתם או למעבר שופכין מזהמים. אין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה למעט עבודה לצורך הניקוז עצמו.
- ו. המדיניות והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז.

- ז. במידה והוועדה מוצאת כי טיבה של הקרקע או מיקומה מחייבים טיפול מיוחד בסמכותה לכלול זאת בהיתר הבניה.
- ח. תוואי הניקוז הראשיים המסומנים בנספח הניקוז יישמרו ולא תותר בהם כל בניה מכל סוג שהוא למעט דרכים או שבילים.
- ט. בניגוד לניקוז משמר מים, אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.
- י. מי הנגר העילי מדרכים ינוקזו לתעלות ניקוז.
- יא. מי הנגר העילי, ינוקזו ככל הניתן מן המגרשים לשטח ירוק פתוח, לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו.
- יב. ניקוז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות, יעשה בצינורות מי גשם ובמרזבים סמויים בלבד. הניקוז יהיה לתוך המגרש.
- יג. ניקוז של בניינים בקו בניין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין. הדברים אמורים גם לגבי מבני עזר.
- יד. הבטחת ניקוז השטח נשוא ההיתר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- טו. אימוץ ההנחיות לבנייה משמרת מים בכל רחבי המועצה.

#### 6.4.7 שימור הנגר העילי

- שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
- א. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים ייספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - ב. בכל מגרש בניה יש לשמר שטח מינימום של 20% משטחו כשטח סופג מים, הפנוי מכל בינוי או ריצוף, מיקום שטח זה ועיצובו הנופי יהיה בהתאם לתכנית הכוללת לטיפול בנגר עילי וניקוז מי גשמים כפי שיאושר על ידי הועדה המקומית.
  - ג. תהיה הקפדה על פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים.
  - ד. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
  - ה. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הניקוז.

#### 6.4.8 ביוב

- א. לא יאשר מוסד תכנון היתר בניה, אלא אם קיים בפועל פתרון זמין לאיסוף וסילוק השפכים למתקן טיפול פועל.
- ב. כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטרים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות ומהנדס המועצה.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה תואמת לאיכות שפכים ביתית בלבד.



6.4.9 חשמל

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל ובתשתית תת קרקעית בלבד בכל בניה חדשה.
- ב. רשתות חשמל מתח עליון, מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים בכל בניה חדשה. בבניה הקיימת כל תיקון ושינוי ברשת החשמל ייעשה תת קרקעי ככל הניתן בתיאום בין חברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית.
- ג. בתחנות טרנספורמציה שאינן בשטח למתקנים הנדסיים.
- שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. על היזמים / בעלי מגרשים לדאוג לבנות תחנת השנאה של חברת חשמל בתוך מבנים במגרש, בגבולות המגרשים, לבניה למגורים, מסחר ומבני ציבור, כפי שיתואם ויסוכם עם חברת חשמל ובהתאם לדרישות וסטנדרטים של חברת חשמל ולפי היתר קרינה מהממונה במשרד להגנת הסביבה.
  - המבנים יחופו בחומרים עמידים ובשילוב חומרים הזהים לקומות המסד במבני המגורים הסמוכים או קירות הפיתוח.
  - חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. יש לתכנן רצועת גינון ברוחב מינמלי של 2.0 מ' בין המבנה לכבישים ושבילים.
  - בכל המקומות יועדף תכנון של תחנות טרנספורמציה בתוך מגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים, מגרשי מגורים או במסחר ובלבד שיעמדו בחוק הקרינה.
  - כחלק אינטגרלי מן התכניות לביצוע תחנות הטרנספורמציה יצורפו תכניות אדריכלות הנוף, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה.
  - ביצוע תכניות הנוף והפיתוח הללו יעשה בד בבד עם הקמת תחנת הטרנספורמציה.

ד. הוראות בינוי ופיתוח:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25 מ'

ה. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מהמרחק שייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

1. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת אישור בהתאם.
2. רשת חשמל עילית המצויה בתחום דרך המיועדת לפיתוח, הרחבה או שינוי, תיקבר בעת ביצוע עבודת הפיתוח.

#### 6.4.10 תאורה

- א. רשת הספקת החשמל לתאורה תהיה תת קרקעית. תאורת הרחובות תתוכנן תוך שימוש בעמודי וגופי תאורה דקורטיביים יחודיים ליישוב.
- ב. מיקום מרכזיות לתאורה יתואם מראש עם חברת החשמל למניעת צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לצורכי תאורה בלבד.

#### 6.4.11 הוראות בנושא קווי תקשורת. (23)

- א. רשתות תקשורת קוויות בכלל זה טלפוניה טלוויזיה בכבלים או כל רשת תקשורת קווית אחרת שתהייה בעתיד תהייה תת קרקעית.
- ב. ארונות הסעף של רשתות אלה יותקנו כחלק מגדרות המגרשים בעיצוב מתאים.

#### 6.4.12 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזהום סביבה- אשפה (70)

- א. בהיתר הבניה יוצג פתרון לאצירת אשפה, ע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתאום עם מהנדס המועצה.
- ב. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה.
- ג. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים. אופי ועיצוב המסתורים היוזואליים (בין אם מגוננים ובין אם בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולתומרים האופייניים לפיתוח ויהיה אחיד באופיו לכל השכונה.
- ד. מבנה מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי וחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של מבנה המגורים או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב ועפ"י הנחיות מח' התברואה של המועצה.
- ה. מבנה מתקן האשפה, יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.
- ו. בתחום אזורי המגורים, המסחר והתעשייה, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למיחזור.
- ז. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז חיפה.
- ח. בשטח שהוקצה לתחנת מעבר לפסולת יבשה, יוקצה שטח נפרד לאיסוף פסולת בנין ופסולת גושית, גזם וחומרי פסולת יבשים אחרים, ברי-מיחזור.

**6.4.13 אספקת גז בישול**

- א. אספקת הגז לבנייני המגורים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הועדה.
- ב. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התוכנית אלא עפ"י היתר בניה. המבנים והמיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהדרך. במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח.
- ג. מיכלים או בלונים של גז יהיו תת קרקעיים ושולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.

**6.5 הוראות בנושא עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדיון, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו, גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.6 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה ואישורי גמר ינתנו בתנאים הבאים:

**6.6.1 מתחם לאיחוד וחלוקה**

- א. במתחמים המסומנים בתשריט לאיחוד וחלוקה יחוייב אישור תוכנית איחוד וחלוקה הכוללת תכנית בינוי ונספח פיתוח לכלל המתחם על פי תוכנית מפורטת זו לאחר אישורה ניתן יהיה להוציא אישור בניה.
- ב. התוכנית כאמור בסעיף א, תכלול קביעת למיקום דרכים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, וחיבורן למגרשים השונים, הקצאה מפורטת לשב"צ, שב"פ ותוכנית לניצול מערכת הניקוז הטבעית, ותכנון עיצוב נופי.
- ג. דיור בהישג יד: בעת מתן היתר בניה תיבחן הבקשה עפ"י הקריטריונים של משרדי הממשלה לדיור בר השגה, כפי שיפורסמו מעת לעת

**6.6.2 הגשת תוכנית פיתוח למגרש.**

- א. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תוכנית פיתוח המגרש (קני"מ 100: 250/1: 1) שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן הכניסות אליו והיציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות (מים, ביוב, ניקוז וכו') למערכות ציבוריות פיתרון ניקוז לנגר עילי ולשימור נגר, מיקום הבינוי, פרישת קירות תומכים, סוללות עפר תומכות וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות; מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים, אמצעים למניעת דרדרת של חומרי חפירה, שיקום עבודות העפר וגינון. הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
- ב. ניתן לפתור תוכנית מעמידה בסעיף קטן א' במידה ועמדה בתכנון המתחם (סעיף 6.6.1) בפרוט מספק לסעיף זה, לפי דעת מהנדס הוועדה המקומית לתו"ב.
- ג. סעיף 6.7.2 יחול על כל המגרשים בתוכנית כולל המגרשים ביעודי הבניה הקיימים.

**6.6.3 תנאים להיתרי בניה באזורי המגורים**

- א. היתרי בניה למגורים יתאפשרו, מכח תכנית זו, רק לאחר השלמת הפקעת כל שטחי הציבור במתחם נשוא הבקשה להיתר. הפיתוח למגורים בשטחי הפיתוח החדשים המוצעים בתכנית זו יבוצע בד בבד עם פיתוח התשתיות ושטחי הציבור הנדרשים בתחום החלקה נשוא הבקשה להיתר בניה, ורישומם על שם הרשות המקומית.
- ב. היתר בניה למגורים יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.
- ג. יותר להקים בנין אחד על כל מגרש.
- ד. על אף האמור בסעיף קטן ג' במגרשים שגודלם מעל 700 מ"ר יותר להקים שני בניינים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ 6 מ'.
- ה. על אף האמור בסעיפים קטנים ג' וד' יהיה מותר להקים מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים בכפוף להוראות אלה:
- השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן בלבד.
  - שטח רצפות מבנה העזר יהיה עד 40 מ"ר בלבד ויחשב במניין אחוזי הבניה הכוללים במגרש.
- ו. בבניה מעורבת של עסקים ומגורים יחויב כל שימוש בכניסה, חניה ומחסנים נפרדים.
- ז. בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות אישור גמר למבנה בסלילת דרך עד למגרש מבקש ההיתר ועל חשבוננו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תיעול מי גשם כדרוש לניקוז הדרך.
- ח. תנאי לביצוע התכנית בשטחי פיתוח חדשים ביעוד מגורים, תחילת ביצוע הקמת המפג"ש.

**6.6.4 שטחי חניה**

- א. לא תותר הקמת בניין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה או על פי תוכנית זו החמור מבניהם.
- ב. לא תותר הקמת מבנה נפרד להחנית רכב בשטח התוכנית אם ניתן לדעת הוועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.

**6.6.5 גידור עד תום הבניה (18)**

- א. על מבקש היתר בניה להקים עד סיום הבניה המבוקשת ועל חשבונו גדר על הרחוב המאושר. הגדר תבוצע לפי הנחיות הוועדה המקומית לגבי צורתה גובהה וחומרי בניה.
- ב. אי הקמת גדר כאמור תהווה סטיה מהיתר הבניה.
- ג. בסמכותה של הוועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' במקרה של חזית חנויות קיימת, כל עוד מתקיימות הוראות הבטיחות המקובלות לבניה.

**6.6.6 אישור לסלילת כבישים.**

- א. תוכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתר בניה.

**6.6.7 לבקשת היתר לאישור בניה או סלילה יש לצרף:**

- א. תוכנית המגרש (לפי החלוקה בטאבו)
- ב. מפת מדידה העשויה ע"י מודד מוסמך וחתומה על ידו ועל ידי כל בעלי החלקה הכוללת את: כל העצים והמבנים הקיימים וחלוקת המשנה שנעשו. ושהוסכמה על ידי כל החותמים.
- 6.6.8 לא יינתן היתר בניה ולא תותר חלוקת קרקע, בשטחים הכלולים בתכנית שאינם בתחום השיפוט של הרשות המקומית ומרחב התכנון של מרחב תכנון עירון, אלא לאחר העברת תחום השיפוט לתחום הרשות המקומית ומרחב התכנון לתחום הוועדה המקומית. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה סעיף 2(19) (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.
- 6.6.9 אישור הוועדה המקומית לתכנית בנוי ופיתוח בשטח המתחמים לבנוי ופיתוח שתתייחס בין היתר להעמדת מבנים, מפלסי כניסה, חזית חמישית, חומרי גמר, תשתיות, עיצוב עירוני ופיתוח שטחי ציבור, וכיו"ב.
- 6.6.10 רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.
- 6.6.11 בקשה להיתר בניה למוסדות ציבור חדשים תכלול בתחומה את שטח השצ"פ הצמוד למגרש הציבורי (במידה וקיים) הבקשה תלווה בתוכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף שתתייחס לפיתוח השצ"פ מבחינת נטיעות, מפלסים, דירוג קרקע, עבודות הכשרת קרקע וכדומה.
- 6.6.12 הוועדה המקומית תקבע שלבי פיתוח לשבצ"ים המוצעים בתוכנית כך שתובטח רמה מינימלית של פיתוח השצ"פ הצמוד בעת האכלוס.
- 6.6.13 לא יינתן היתר בניה מכל סוג שהוא בתחום רצועה של 120 מ' ממכשול קו התפר המסומן בתשריט, ולא תופקד תכנית לסלילת כביש החוצה את המכשול אלא לאחר קבלת אישור בכתב של נציג שר הבטחון.
- 6.6.14 היתר בניה אמור לכלול תכנית ניקוז באישור רשות ניקוז.

**6.7 הריסת מבנים**

מבנים שנבנו ללא היתר בשטחי ציבור - דרכים, שבילים, אתרים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וכו', והמבנים המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה בידי הוועדה המקומית, על פי כל דין. הריסת מבנים אלה תבוצע לאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות שישים יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

**6.8 רישוי מבנים קיימים ללא היתר**

1. מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בקשה בגינו תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום שנים עשר חודשים מיום היכנס תוכנית זאת לתוקפה.
2. מבנים הבנויים ללא היתר שלא למטרה חקלאית בשטחים חקלאיים יסומנו להריסה.

**6.9 בנינים קיימים החורגים מהוראות התוכנית**

- מבנים קיימים ברקע תכנית זו ואינם תואמים את קו הבנין שנקבע בה, רשאית הועדה לאשרם בתנאים הבאים:
1. המבנה הקיים לא חודר לתחום הדרך או לתחום שטח ציבורי או שצ"פ.
  2. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים ולא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח.
  3. הוועדה תאשר לשכנים הגובלים להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל ע"פ הוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
  4. תוספת בניה למבנים אלו תהיה לפי הוראות תכנית זו.

**6.10 חלוקה לתאי שטח – מגרשים**

- א. תוכנית זו אינה כוללת הוראות לחלוקה חדשה.
- ב. החלוקה הישנה תהיה בתוקף עד להכנת ואישור תוכנית חלוקה חדשה.
- ג. חלוקה חדשה תעשה על פי פרק ג' סימן ז' או פרק ד' לחוק התו"ב.
- ד. תכנית זו כוללת מתחם 02 על פי המסומן בתשריט, לחלוקה חדשה בהסכמה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**6.11 מבנה לשימור**

- א. מבנה המסומן בתשריט בתא שטח מס' 178 הנו מבנה לשימור
- ב. על הוועדה המקומית /או המועצה המקומית להכין תיק תיעוד וסקר שימור, במסגרתו ייבחנו איכויות המבנה, בהתייעצות עם יועץ מומחה בנושא השימור.
- ג. לא יוצא היתר בניה למבנה זה וסביבתו הקרובה או לשינויים ותוספות למבנה בטרם יוכן סקר השימור כאמור בסעיף ב' לעיל.

**6.12 הפקעות ורישום**הפקעות

כל השטחים המיועדים על פי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התו"ב.

**6.13 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

**8. אישורים וחתימות**



**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	ועדה מקומית
הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	ועדה מחוזית
הטביעו את חותמת וחתימת השר או מי שהוסמך על-ידו.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם. (רק אם טעונה אישור השר)	שר הפנים



## 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31.5.10		איילת הכנען משרד מס	23836273	יוני סאל	מגיש התכנית
					יום בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
25.05.2010		אדיב דאוד- אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513308981	54793260	אדיב דאוד	עורך התכנית

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל אדיב דאוד, מספר זהות 054793260

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ענ/962 ששמה תכנית מתאר סאלם (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובנוי ערים מספר רשיון 32554.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א. אלי אסיף	מהנדס תנועה ותחבורה MSC	תכנון כבישים
ב. אריה קוץ	אדריכל ומתכנן ערים MSC	נוף ושטחים פתוחים
ג. יוסף דיב	מהנדס אזרחי וחקלאי	תשתיות הנדסיות
ד. אהרון זוהר	תכנון סביבתי DR.	סביבה
ה. עמירם דרמן	מתכנן ערים ואזורים MSC.	פרוגרמות
ו. צביקה מינץ	מתכנן ערים ואזורים	כלכלה תעסוקה ושיתוף ציבור

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

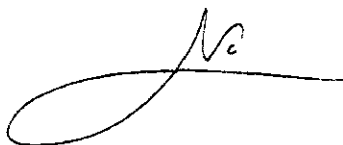
25.05.2010  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</b>
--

אני החתום מטה אלי אסיף, מספר זהות 54156898

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ענ/962 ששמה תכנית מתאר סאלם (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 40972.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה ותחבורה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

25.05.2010

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה אריה קוץ, מספר זהות 051696839

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ענ/962 ששמה תכנית מתאר סאלם (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שטחים פתוחים ונוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 28353
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים שטחים פתוחים ונוף בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

25.05.2010

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה יוסף דיב, מספר זהות 03546847-9

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי' ענ/962 ששמה תכנית מתאר סאלם (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תשתיות הנדסיות ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 07372
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תשתיות הנדסיות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

25.05.2010

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה אהרון זוהר , מספר זהות 51293330

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ענ/962 ששמה תכנית מתאר סאלם (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום תכנון סביבתי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים איכות הסביבה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

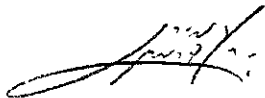
25.05.201

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה עמירם דרמן, מספר זהות 005795711  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ענ/962 ששמה תכנית מתאר סאלם (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום תכנון פרוגרמות שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים פרוגרמות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

25.05.201  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</b>
--

אני החתום מטה צביקה מינץ, מספר זהות 052586211

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ענ/962 ששמה תכנית מתאר סאלם (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום כלכלה תעסוקה ושיתוף הציבור שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים כלכלה תעסוקה ושיתוף הציבור בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

25.05.201  
תאריך



**הצהרת המודד**

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ענ/962

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 13/4/10 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

\_\_\_\_\_ שם המודד מוסמך מס' 570  
 \_\_\_\_\_ מספר רשיון  
 \_\_\_\_\_ תאריך  
 \_\_\_\_\_ חתימה

ברוך גטניו  
 מוסמך  
 מס' 570

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

\_\_\_\_\_ שם המודד  
 \_\_\_\_\_ מספר רשיון  
 \_\_\_\_\_ חתימה  
 \_\_\_\_\_ תאריך