

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 24.03.2013  
 נתקבל  
 תיק מס'

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ע.נ/1121 ב'

שם תוכנית: זלפה - שכונת אלביר

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 25.12.2013  
 נתקבל  
 תיק מס'

מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: עירון  
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת  
 אישורים

הפקדה מתן תוקף

חוקת המס'ים לתכנון ולבניה - עירון

ינוי תכנית מתאר מס' 151/2006

הומלץ להפקדה

ביטול מס' 2011005 מיום 13.6.11

מ.ב. 20347

מ.ב. 20347

קישור למס' חקירה

נ שרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 151/2006  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15.1.13 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית 10.4.13

הודעה על הפקדת תכנית מס' 151/2006  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6496  
 ביום 14.11.12

הודעה על אישור תכנית מס' 151/2006  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6593  
 ביום 19.5.13

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית כוללת בתחומה שתי חלקות רשומות בשלימותן, 20+23 גוש 20398. עי"פי מתאר זלפה ע.מ/121 שתי החלקות הני"ל מיועדות לשימוש מלאכה, מסחר ומגורים. ייעוד זה נקבע בהתאם לשימושים הקיימים בפועל.

ע.מ/121 לא קבעה הוראות בניה כמתחם זה, והיעוד נשאר מתארי. תוכנית זו באה לקבוע שימושים הולמים למציאות והשימוש הקיים בפועל, וקביעת הוראות בניה בכל אחד מהתחומים שמאפשרים הוצאת היתרים לבניה הקיימת ולבניה העתידית בתחום התוכנית. לחזוק התוכנית ויצירת צדק בחלוקת ההפרשות לצרכים ציבוריים, התוכנית ערוכה במתכונת חלוקה שלא בהסכמת הבעלים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה. להלן פירוט קיבולת הבניה במצב המוצע בתוכנית בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בהוראות לפי היעודים השונים:

1.	מגורים א'	127 יח"ד
2.	מגורים ומסחר	90 יח"ד
	סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית	217
3.	מגורים ומסחר	
3.1	שטח עיקרי	27,279.00 מ"ר
3.2	שטח שירות	3,031.00 מ"ר
	סה"כ בניה מותרת ביעוד	30,310.00 מ"ר
4.	מסחר ומשרדים	
4.1	שטח עיקרי	4,474.00 מ"ר
4.2	שטח שירות	559.00 מ"ר
	סה"כ בניה מותרת ביעוד	5,033.00 מ"ר
5.	אב"צ	
5.1	שטח עיקרי	4,225.00 מ"ר
5.2	שטח שירות	1,267.00 מ"ר
	סה"כ בניה מותרת ביעוד	5,492.00 מ"ר

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	זלפה – שכונת אלביר	יפרסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	ע.ג. 1121 ב'	
1.2	שטח התוכנית	91.357 ד'	
1.3	מהדורות	• מתן תוקף	
	שלב	• מספר מהדורה בשלב 1	
	תאריך עדכון המהדורה	20.2.13	
1.4	סיווג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית	יפרסם ברשומות
	סוג התוכנית	• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	לפי סעיף בחוק	122+63	
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.	
	סוג איחוד וחלוקה	• חלוקה (לכל חלקה בנפרד) ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית.	
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• לא	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עירון
		קואורדינטה X	218: 141
		קואורדינטה Y	717: 416
1.5.2	תיאור מקום	צפון צמוד כביש הכניסה הראשי לכפר זלפה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מעלה עירון
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר זלפה
		שכונה	אלביר
		רחוב	
		מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20398	• מוסדר	• חלק מהגוש	23,20	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ע.מ/121	שינוי		5663	13.5.07

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	לייר	18	לייר	20.2.13	אדרי' חאזם יונס	וועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:1250	לייר	1	20.2.13	אדרי' חאזם יונס	וועדה מחוזית	
נספח חלוקה ובינוי	• מנחה	1:1000	לייר	1	20.2.13	אדרי' חאזם יונס	וועדה מחוזית	
נספח תנועה	• מחייב (חלקית ג)	1:1000	לייר	1	20.2.13	אינג' סמאח אבו רביע	וועדה מחוזית	
נספח ניקוז-מלל	• מנחה, אך מסקנותיו מחייבות	לייר	17	לייר	10.09.11	אינג' ראידה זועבי	וועדה מחוזית	
נספח ניקוז - תשריט תנוחה	• מחייב	1:1250	לייר	1	20.12.11	אינג' ראידה זועבי	וועדה מחוזית	
טבלת הקצאה ואיזון	• מחייב	לייר	18	לייר	15.3.13	עומר מטר	וועדה מחוזית	
נספח ביוב-מלל	• מחייב	לייר	6	לייר	25.6.13	אינג' אברהים אבו תאיה	וועדה מחוזית	
נספח ביוב - תשריט	• מחייב	1:1000	לייר	1	6.12	אינג' אברהים אבו תאיה	וועדה מחוזית	
נספח נוף	• מנחה	לייר	24	לייר	2.12	אדרי' יסמין מחול קובטי	וועדה מחוזית	

(1) : נספח זה מחייב לגבי מיקום הכניסות והיציאות מכל אחד מהמגרשים, ומנחה לגבי חלוקה פנימית של החניות בתחום המגרש.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולר	פקס	דוא"ל
				מ.מ. מעלה עירון		ת.ד. 888 זלפה 30920	04.6401369		04.6402211	lischa@maaleiron.org.il

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מ.מ. מעלה עירון		ת.ד. 888 זלפה 30920	04.6401369		04.6402211	lischa@maaleiron.org.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מ.מ. מעלה עירון ואחרים		ת.ד. 888 זלפה 30920	04.6401369		04.6402211	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	חאזם יונס	056977846	41091		ת.ד. 486, נארה 30025	04.6356660	054.4259414	04.6358002	hazem@netvision.net.il
• מודד	מודד	איימן מחאמיד	025843954	978		א.א. פחם 30010		052.8596437		aiman74@walla.com
• נספח תנועה	מהנדס	סמאח אבו רביע	026238543	88872		ת.ד. 6920, נצרת 16000	04.6454635	052.3902113	04.6454635	Samoos21@walla.com
• נספח ניקוז	מהנדס	ראידה זועבי	023136559	76217		ת.ד. 2789, נצרת 16127	04.6466652	050.7613435		Raida67@gmail.com
• שמאי מקרקעין		עומר מטר	56335037	703		ת.ד. 927, דבוריה 16910	04.6702370	050.9411834	04.6702606	yasmenmr@bezeqint.net
• נספח ביוב	מהנדס	אברהים אבו תאיה	052540390	25051		ת.ד. 9537, רחוב 16500 / א5, 1032, נצרת	04.6551217	052.3664280	04.6565267	ibrabu@bezeqint.net
• נספח נוף	אדריכלית	סימין מחיול קובטי	055469197	35760		ת.ד. 12790, רח' 7031, נצרת 16000	04.6466401	054.5511133	04.6467119	y_mak@barak.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
וועדה מקומית	וועדה מקומית לתכנון ובניה-עירון
וועדה מחוזית	וועדה מחוזית לתכנון ובניה-חיפה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

- א. שינוי סטטוס המתחם מיעוד מתארי ליעודים עם הוראות בניה.
- ב. איזון ההפרשות לצרכים ציבוריים בין כל בעלי הקרקע בתחום התוכנית.
- ג. חלוקה חדשה בחלקות 20+23 גוש 20398 הכלולות בתחום התוכנית ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת הוראות בניה לכל ייעוד בתחום התוכנית והנגזר ממנה.
- ב. קביעת שימושים מותרים בכל אחד מהיעודים בתחום התוכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ שטח התוכנית – דונם		
	מפורט	מתארי		מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
		28,721			28,721	0.00
	24,347		24,347	0.00	מ"ר	מגורים
	217		217	--	יח"ד	מס' יח"ד
	7,210		7,210	0.00	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
			60,278		מ"ר	סה"כ

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	13-10	
מגורים ומסחר	24-20	
דרכים	30	
מבנים ומוסדות ציבור	40	
ש.צ.פ.	53-50	
שטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור	60	
מסחר ומשרדים	70	
שפ"פ	81-80	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
64.24	58,691	אזור מלאכה, מסחר ומגורים
18.82	17,193	דרכים
8.89	8,123	ש.צ.פ.
8.05	7,350	אזור לבניני ציבור
100.00	91,357	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים	מ"ר	יעוד
33.18	30,310	מגורים ומסחר
27.83	25,424	מגורים א
18.78	17,150	דרכים
7.90	7,218	ש.צ.פ.
5.44	4,975	שטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור
3.06	2,796	מסחר ומשרדים
2.45	2,235	מבנים ומוסדות ציבור
1.36	1,249	ש.פ.פ.
100.00	91,357	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	א-1 באזור מגורים ומסחר יותרו שימושים מסחריים בשתי הקומות הראשונות ובתי מגורים בקומה השלישית והאחרונה.
	א-2 עיסוקים: עיסוקי מסחר לסוגיו קמעונאי וסיטונאי, שירותים אישיים, שירותים משרדיים, במבנים משותפים עם מגורים.
ב.	לא יותר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993.
ג.	לא תותר אחסנה מסחרית, אריזה ומילוי של חומרי הדברה וחומרי ניקוי.
ד.	לא תותר אחסנת גרוטאות, חומרי בנין משומשים, חומרים לשימוש חוזר וכל חומר דומה אחר.
ה.	השפכים היוצאים מתחום המגרש יהיו באיכות של שפכים סניטריים. מתקנים לטיפול קדם בשפכים, במידת הצורך, יוקמו בתחום המגרש.
ו.	מקורות האנרגיה המותרים הם: חשמל, גז, סולר, אנרגיה סולרית.
ז.	אסורה פעילות העלולה לגרום למפגעי זיהום אויר וריח כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים. בכלל זה אסורה פעילות הפולטת אבק לאוויר, כגון מפעלי בטון, מפעלי בלוקים, מפעלי שיש ומפעלי מרצפות וקרמיקה.
ח.	מפלסי הרעש במבנים שבסביבה עקב פעילות המפעל לא יחרגו מהמפלסים המרביים למבנה ב' כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"נ 1990.
ט.	היתר בניה למבנה הכולל שימוש של מסחר יותנה בקבלת חוות דעת עליו על ידי היחידה הסביבתית המשולש הצפוני.
4.1.2	הוראות
א.	הוועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר בניה לדירות מגורים צמודות קרקע קיימות באזור זה.
ב.	היתר בניה מותנה באישור טרומי של תכנית בינוי, על ידי הוועדה המקומית.
ג.	רצועת השפ"פ בכל תא שטח ביעוד זה תחשב כחלק משטח המגרש ותיכלל בחישוב אחוזי הבניה אולם תאסר בניה בתחומה, וקו הבניה יהיה 5 מ' מגבול הדרך.
ד.	לא יותר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993.
ה.	לא תותר אחסנה מסחרית, אריזה ומילוי של חומרי הדברה וחומרי ניקוי.
ו.	באזור זה ניתן להפוך מבני מגורים למסחר ותעסוקה, במסגרת אחוזי הבניה המותרים, אך לא ההפך.

4.2	שם ייעוד: מגורים א
4.2.1	שימושים
א.	באזור מגורים א יותרו מגורים בבתי דירות נפרדים או טוריים חד או רב משפחתיים.
4.2.2	הוראות
א.	גודל מגרש טורי מזערי – 250 מ"ר,
ב.	גודל מגרש מזערי לשני מבנים – 600 מ"ר
ג.	קומת עמודים מפולשת (H=2.20) – מותרת
ד.	מרחק בין שני מבנים במגרש – 6 מ',
ה.	רוחב חזית מזערי – 16 מ'.

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
א.	תנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, גינן וריהוט רחוב.
ב.	הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.3.2	הוראות
א.	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
ב.	עיצוב ופיתוח הדרכים יבוצע בהתאם להנחיות בנספח הנופי.

4.4	שם ייעוד: ש.צ.פ
4.4.1	שימושים
א.	גנים, מגרשי משחק, שטחים פתוחים, אתרי קייטנות ומחנות קיץ.
ב.	מתקנים הנדסיים לביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.
4.4.2	הוראות
א.	שטח זה לא ישמש לבניה או כל מטרה שאינה כלולה בפירוט השימושים המותרים לעיל.
ב.	ברצועת המגן בתא שטח 51 המשמשת דרך לתחזוקת הנחל לא תותר כל בניה ולכל פעולה ברצועה זו טעונה אישור רשות הניקוז.
ג.	בשדרת שטח ציבורי פתוח החוצצת בין דרך לאזור מגורים, יותר מעבר אחד ברוחב מרבי של 3 מטר לרכב, לכל מגרש.
ד.	עיצוב ופיתוח ביעוד זה יבוצע בהתאם להנחיות בנספח הנופי.

4.5	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
א.	בניני ציבור, מוסדות חינוך, דת, שירותים קהילתיים, בריאות, שלטון מקומי, מועדונים לרווחת הציבור.
4.5.2	הוראות
א.	מתן היתר מותנה באישור טרומי של ת. בינוי ע"י הועדה המקומית.
ב.	מרחק בין שני מבנים באותו מגרש לא יפחת מ 8 מ'.

4.6	שם ייעוד: מסחר ומשרדים
4.6.1	שימושים
א.	1. באזור זה תותר הקמת מבנים המשמשים למטרות מסחר ו/או משרדים. 2. עיסוקים: עיסוקי מסחר לסוגיו קמעונאי וסיטונאי, שירותים אישיים, שירותים משרדיים.
4.6.2	הוראות
א.	לא תהיה מגבלה לחלוקת השימושים בכל אחת מקומות המבנה, למעט השמירה על רצף שימושים.
ב.	מתן היתר מותנה באישור טרומי של ת. בינוי ע"י הועדה המקומית.
ג.	מרחק בין שני מבנים באותו מגרש לא יפחת מ 8 מ'.

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: שטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בשטח זה יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 המתאימים ליישוב, וישמשו גם לגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים ונוער.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוצאת היתר בניה באזור זה תהיה ע"פי תוכנית בינוי כללית אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית עירון.
<b>ב.</b>	כל בניה באזור זה תהיה לפי הנחיות והוראות הבניה המוגדרות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתוכנית זו.
<b>ג.</b>	היחס בין שני השימושים המותרים יהיה 40% אב"צ ו 60% שצ"פ.
<b>ד.</b>	עיצוב ופיתוח ביעוד זה יבוצע בהתאם להנחיות בנספח הנופי.

<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שטח זה ישמש כרצועת גינון לנטיעת צמחיה ועצים.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	שטח זה לא ישמש לבניה או כל מטרה שאינה כלולה בפירוט השימושים המותרים לעיל.
<b>ב.</b>	רצועת השפ"פ בכל אחד מתאי השטח 20-24 תחשב כחלק משטח המגרש ותיכלל בחישוב אחוזי הבניה אולם תאסר בניה בתחומה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	אחוזים				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		קדמי	ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות							
מסחר ומגורים (6)	24-20	1000	110%		100%			4	4	4	4
			עיקרי 80%	שרות 30%							
מגורים א	13-10	500	60%					4	3	3	4
			עיקרי 55%	שרות 10%							
מבנים ומסדות ציבור	40	100%	100%				1	5	5	5	5
			עיקרי 10%	שרות 10%							
מסחר ומשרדים	70	700	160%				1	4	4	4	4
			עיקרי 5%	שרות 20%							
שטח פתוח ומבנים ומסדות ציבור	60	הממשלתיות	100%				1	3	5	5	5
			עיקרי 10%	שרות 30%							

- (1) חלקי השירות ישמשו לחדרי שירות טכני ואחסנה.
- (2) חלקי השירות ישמשו לאחסנה וחניית רכב פרטי.
- (3) אחוזי הבניה באזור זה ייגזרו מסה"כ השטח המשמש לאבי"צ בשיעור 40% מסה"כ שטח היעוד(תא שטח מס' 60).
- (4) אחוז זה מותר רק לקומת חנייה לרכב. לא יותרו ניווד זכויות בניה מקומה זו לקומות אחרות באותו בניין.
- (5) גובה הבניה אינו כולל גובה חדר יציאה לגג.
- (6) גובה קומות לשימוש מסחרי 4.50-4.75 מ', רוחב חזית מזערי 18.00 מ', יותרו מרווחים 0 מ' מגבולות המגרש לקומת חניה תת קרקעית.

**6. הוראות נוספות****6.1 שימוש בקרקעות**

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור מתוך האזורים המסומנים על התשריט לתכלית שאינה מתאימה לרשימת התכליות שנקבעה לאזור שבו נמצאת הקרקע או המבנה.

**6.2 צורת הישוב שטח בניה**

שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו, לאחר הפחתת כל ההפרשות לצורכי ציבור. חישוב שטח הבניה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992.

**6.3 הוצאת היתרי בניה**

- א. חובת הכנת תוכנית מדידה: לא יוצא בתחום התוכנית היתר בניה, אלא לאחר מסירת תוכנית מדידה לכל שטח המגרש בתחום התוכנית. המדידה תערך ע"י מודד מוסמך, חתומה ע"י כל בעלי זכויות במקרקעין, ותפרט את הדרכים ואת שטחי הציבור.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תשריט לצורכי רישום.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות את אפשרויות המימוש של כל יחידות הדיור וזכויות הבניה במגרש.
- ד. בבקשה להיתר בניה יש לכלול תוכנית פיתוח ב 1:100 של המגרש כוללת את כל הקירות התומכים במגרש.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים בתחום התוכנית יהיה השלמת התאמתו של מאסף הביוב הקיים לקליטת השפכים מכל התוכנית. התאמה זו תעשה על סמך תוכנית ביוב עדכנית לביצוע באישור מי עירון. לתכנון המפורט לביצוע יצורף נספח שיפרט אמצעים למניעת פגיעה ביוכל הצפוני של נחל עוז הגובל בתוכנית מצפון ותוכנית שיקום של עבודות העפר להנחת הקו.

**6.4 סילוק שפכים**

- א. סילוק שפכים יהיה על ידי התחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב.
- ב. לא יוצא היתר בניה במגרשים טרם השלמת התאמת מאסף הביוב של סאלס לקליטת הביוב מהשכונה.

**6.5 סילוק אשפה**

כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשפה.

**6.6 ניקוז**

לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

**6.7 אספקת מים**

אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב. אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.

**6.8 היטל השבחה**

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

**6.9 הפקעה ורישום**

השטחים הציבוריים בתחום התוכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה.

<b>6.10 פיקוד העורף</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

<b>6.11 חניה</b>
מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

<b>6.12 קביעת תשלומים לפי סעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</b>
תשלומי האיוון ישולמו בהתאם לחוק כמפורט בטבלאות האיוון, המהוות חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

<b>6.13 רישום</b>
השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תוכנית זו מיועדים להפקעה, וירשמו על שם הרשות המקומית מעלה עירון כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות.

<b>6.14 חלוקה חדשה</b>
– תוכנית זו ערוכה ע"פי פרק ג' סימן ז' לחוק. – גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו מיועדים לביטול. – השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחד, וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט. – על יוזם התוכנית להכין תוכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

<b>6.15 חשמל</b>
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ד. <u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u> לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>(1)</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>.

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 לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

### 6.16 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

### 6.17 הוראות לניקוז משמר נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
  - 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  - 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית 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.
3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

### 6.18 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

<sup>(1)</sup> בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנחה. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה לחתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

<sup>(2)</sup> על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שחוצאו מכח חוק החשמל.

**6.20 מעליות**

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

**6.21 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.22 סטיה ניכרת**

כל [ שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה ] בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

**6.23 פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.24 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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.25 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.26 בנינים קיימים החורגים מהוראות התוכנית**

- א. בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה ואשר נבנו עד יום הפקדת התכנית, אך חורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי בניה ומספר הקומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.
1. בניינים קיימים כנייל אך החורגים במרווחים הצדדיים ואתורי תהיה הוועד המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה משולב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.
2. בניינים קיימים כנייל אך החורגים לקו בנין קדמי תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך.
3. בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה, אך חורגים מהוראות תכנית זו מבחינת מספר מבנים מותר בחלקה, רשאית הוועדה המקומית לאשרם, בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.

- ב. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על-פי הוראות תכנית זו.  
ג. במגרשים שבהם קיימים מבנים, סידורי ופתרונות החניה יתואמו עם הוועדה המקומית בזמן הבקשה להוצאת היתר בניה.

### 6.27 מבנה עזר (מבנה שירות)

- א. השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חנייה מקורה ומחסן ביתי בלבד.  
ב. גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מ' נטו, יש להצמידו לגבול צידי או אחורי של המגרש.  
ג. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינקז לכיוון מגרש המבקש.

### 6.28 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

### 6.29 עיצוב נופי

1. כללי: בכל פניה לקבלת היתר בניה יש לעגן בבקשה להיתר בניה את ההוראות וההנחיות הרלוונטיות בנספח הנופי שמהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תוכנית זו.  
2. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחייה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבנייה. השיקום ייעשה לפי תוכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס המועצה.  
3. במגרשים הפונים לוואדי – יש לבנות קירות תומכים לפני התחלת ביצוע המבנים למניעת שפך.  
4. קירות תומכים:
- 4.1 הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים ייתמכו ע"י קורות מאבן טבעית או מסותתת (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה). ארונות חשמל מים וגז ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד.  
4.2 קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.  
4.3 גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים ואחוריים הגובלים בשטחים ציבוריים או פרטיים לא יעלה על 3 מ'. גובה קירות בין שני מגרשים פרטיים לא יעלה על 2 מ'.  
4.4 בתוכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה, יש לפרט את כל הקירות התומכים.  
5. יותר להתקין חדרי טרנספורמציה בשצ"פים בתאום עם מהנדס המועצה ואדריכל הנוף, בתנאי ששטחו לא יעלה על 24 מ"ר.  
6. יש לדאוג לטיפול המדרונות וייצובם עקב עבודות הבניה השונות הסמוכות להם לפי תוכניות מאושרות ע"י מהנדס המועצה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע תוך פרק זמן של 5 שנים מיום אשורה הסופי	פתוח מערך הדרכים בתוכנית
2	פיתוח שטח התוכנית	החלפת קו הביוב המאסף מהקצה הצפון מזרחי של הישוב ועד לנקודה L המסומנת בתוכנית הכללית לביוב

**7.2 מימוש התוכנית**

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
25.2.13	<i>[Signature]</i>	מ.מ. מעלה עירון			מגיש התוכנית
25.2.13	<i>[Signature]</i>	מ.מ. מעלה עירון			יוזם בפועל (אם רלבנטי)
25.2.13	<i>[Signature]</i>	מ.מ. מעלה עירון			בעלי עניין בקרקע
25.2.13	<i>[Signature]</i>	תאגיד יונים אדריכל ומתכנן ערים מ"ר 41001 מורשה לנגישות אמצעים 132	056977846	חאזם יונס -אדריכל-	עורך התכנית