

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ענ/1146

שם תוכנית: "קריית חגגוד מערבית - ברטעה"

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

10-11-2014

נתקבל

תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: עירון

סוג תוכנית: מתאר מקומי

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1146/ענ  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6681  
ביום 24.10.13

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון  
שינוי תכנית מתאר מס' 1146/ענ  
הי"ל להפקדה  
בישיבת שיתוף מ"מ 20347  
תאריך: 03/11/2014  
לשם: יו"ר מועדב המועמדים  
לחברת הבניה - עירון

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
2.6.14  
לאשר את התכנית  
יוסף משלב יו"ר הועדה המחוזית  
17.11.14 תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' 1146/ענ  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6930  
ביום 3.12.14

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד משטח חקלאי ומגורים לאב"צ לצורך הקמת קריית חינוך הכוללת בית ספר מקיף 36 כיתות, מתנ"ס וספריה ישובית לישוב ברטעה.  
קריית החינוך תשמש את הישובים ברטעה ועין אלסלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

" קריית חינוך מערבית – ברטעה "

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

ען/1146

מספר התוכנית

38.133 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

6

מספר מהדורה בשלב

01.09.2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• לפי סעיף 63

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון

709/250	קואורדינטה X
207/850	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב הישוב ברטעה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בסמ"ה

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב

חדרה	נפה
ברטעה	יישוב
מערבית	שכונה
-	רחוב
-	מספר בית

יפורסם  
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
4,13,22		חלק מהגוש	מוסדר	20372

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4/68,4/69,4/70,4/71,4/72,4/73,4/74,4/75	1015/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5.08.82	2840	תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר ברטעה עפ"י המפורט בתכנית וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	1015/ג
04.01.06	4467 מס' ישיבה	תואם	כפיפות	תמ"א 35
06.12.06	696 מס' החלטה	תואם	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
13.05.13	6591	תואם	כפיפות	תמ"מ 6
18.12.2006	5606	תואם	כפיפות	תמא 3/ב'34

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מופקדת
24.04.12	6404	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ברטעה ענ/983	שינוי	ענ/983

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גיסאן עבד אלחי	01.09.14		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גיסאן עבד אלחי	01.09.14	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מוסטפא אבו רומי	01.09.14	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	גיסאן עבד אלחי	01.09.14	1		1: 500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	מוסטפא אבו רומי	09.14		13		מנחה	פרוגרמה

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				מ.מ. בסמ"ה	500213269	ברטעה ת.ד. 500	046257701		046257702		

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מ.מ. בסמ"ה	500213269	ברטעה ת.ד. 500	046257701		046257702	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מ.מ. בסמ"ה + פרטיים + רשות הפיתוח	ל"ר				ברטעה ת.ד. 500	046257701			

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מהנדס גיסאן עבדאלחי	05896267	39752	אינג תים בע"מ	512981267	טירה משולש	09-7935920	0505269731		<a href="mailto:office@engteam.co.il">office@engteam.co.il</a>
• מודד	דהוד כבהא		1049			ברטעה ת.ד. 55	046257256	0505782145		<a href="mailto:davood@zahav.net.il">davood@zahav.net.il</a>
• יועץ תנועה	מהנדס גיסאן עבד אלחי	05896267	39752	אינג תים בע"מ		טירה משולש	097935920	0505269731		<a href="mailto:office@engteam.co.il">office@engteam.co.il</a>
• יועץ בינוי	אדריכל מוסטפא אבו רומי			אבו רומי אדריכלים		טמרה רח' ראשי ת.ד. 55	049948136	049948135		<a href="mailto:abu_romi@netvision.net.il">abu_romi@netvision.net.il</a>

**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
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה עירון
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית 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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבני ומוסדות ציבור וחינוך בכפר ברטעה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מחקלאי למבנים ומוסדות ציבור לש.צ.פ. לדרך ולחניה.
2. שינוי יעוד קרקע ממגורים למבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת הוראות בניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	38.133
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0	-3,170	3,170	מ"ר	מגורים א'
		0	-20	20	מס' יח"ד	
		24,399	24,399 +	-	מ"ר	מבנים ומוסדות הציבור



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				201	מבנים ומסדות ציבור
				501,505,506	דרך מוצעת
				503	דרך מאושרת
				502	חניון
				401	ש.צ.פ.

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 מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
63.99	24,399.43	מבנים ומוסדות ציבור		13.85	5,284.41	אזור מגורים א'
7.13	2,719.63	שטח ציבורי פתוח		77.28	29,470.31	אזור חקלאי
7.67	2,924.70	דרך מאושרת		8.87	3,377.87	דרך מאושרת
8.86	3,377.87	דרך מוצעת				
12.35	4,710.96	חניון				
100.0	38,132.59	סה"כ		100.0	38,132.59	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור על פי סעיף 188 לחוק כמו: מבני תרבות, מבני חינוך, מבני בריאות, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים מקומיים אחרים. תותר הקמה של תחנות טרנספורמציה בתחום המבנה. הרשות המקומית, באישורה של הוועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחת מהשכונות. שילוב של מספר מוסדות ציבור באותו מתחם יחייב הכנת תכנית בינוי כוללת לכל המתחם, כתנאי למתן היתר בנייה למבנה הראשון. השטחים המיועדים בתכנית למבני ציבור מיועדים להפקעה.
4.1.2	הוראות
א.	כללי מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי, לכל שטח המגרש בליווי יועץ נופי, המתיישבת עם רוח ההנחיות בנספח הבינוי בתכנית זו, לאשור הוועדה המקומית.
ב.	עיצוב אדריכלי 1. גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות כולל קומת מרתף. 2. הגגות יהיו שטוחים ומדורגים.
ג.	הוראות פיתוח 1. בבקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח בהתאם לנספח הנופי. 2. יפותחו שטחי גינון לפחות ב-25% משטח המגרש.

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט, חניה לאוטובוסים לשטח בית הספר ומתקני צל.
4.2.2	הוראות
א.	כללי השצ"פים בתכנית יפתחו בליווי אדריכל נוף ובתכנית המאושרת ע"י הוועדה המקומית והמתיישבת עם רוח ההנחיות המפורטות בנספח בנוף.
ב.	הוראות פיתוח 1. הגנים יכללו שבילים ודרכי גישה, רחבות, מקומות ישיבה, פרגולות וסככות צל, מתקני משחק, ספסלים, אשפתונים ומתקני שתייה. 2. התנועה תותאם לנכים ולעגלות. 3. יש לקשור את השצ"פ במעברים רגליים למבני הציבור הסמוכים. 4. יעשה שימוש באלמנטים בנויים מקומיים כמו סוכות גפן וכדומה. 5. הצמחייה תהיה מהצומח האופייני של המקום: זיתים, עצי בוסתן, צמחי ריח, תבלינים, צמחיה פורחת וכדומה. יעשה שימוש בסוכות גפנים להצללה ולהגדרת שבילים. דשאים יוגבלו לאזורים פעילות ומשחקי כדור בלבד. 6. תתוכנן מערכת השקיה ממוחשבת על בסיס טפטפות והמטרה. מערכת התאורה כוללת עמודים בגובה 4 מטר וגופי התאורה יהיו אחידים לכל השטחים הפתוחים ביישוב. 7. תותר חניה לאוטובוסים בתחום דרך מס' 25 במסגרת מפרצים מתאימים.

4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת / מוצעת	
שימושים	4.3.1
מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי רכב ומפרצים לחניית אוטובסים בהם לא תותר בניה פרט למבנים למתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965. תותר גם הקמת "מתקני תשתית" קרקעיות ותת קרקעיות ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות, פיתוח גנני. היתר יינתן לפי תכניות תנועה ופיתוח כוללות לכל הדרך, באישור הוועדה המקומית.	.א
הוראות	4.3.2
כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית המלווה ע"י אדרי' נוף והמאושרת ע"י הוועדה המקומית ובהתאם לנספח התחבורה של תכנית זו. לא תותר בנייה בדרך, והמבנים וחלקי המבנים בתוך הדרך יועדו להריסה.	.א

4.4 שם ייעוד: חניון	
שימושים	4.4.1
שטח שמיועד לשמש חניה לשטח מבני הציבור	.א
הוראות	4.4.2
כל הפיתוח בשטח לחניון ישולב בנוף במסגרת תכנית המלווה ע"י אדרי' נוף והמאושרת ע"י הוועדה המקומית. המבנים וחלקי המבנים בתוך הדרך יועדו להריסה.	.א

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מטח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מכנים ומוסדות ציבור	201	24,399	7,319	-	-	31,718	-	-	50%	20	3	5	5	15	5	5

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
	א. אישור תוכנית בנוי לתא שטח 201 שמיועד למבנים ומוסדות ציבור. ב. הבניה תהיה ע"פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כתנאי למתן היתר בניה עמידה בתנאים למניעת מפגעים סביבתיים של היחידה הסביבתית.</li> <li>2. הגשת תכנון מפורט למערך הדרכים והשבילים בתכנית לרבות הסדרי תנועה וחניה להנחת דעת מהנדס הועדה.</li> <li>3. אישור תשריט לצורכי רישום.</li> <li>4. תנאי למתן היתרי בניה – ביצוע דרך מס' 25 לרבות מפרצי חניה לאוטובוסים.</li> <li>5. ביצוע החניון לרכב יהיה חלק בלתי נפרד מבינוי השטח למבנים ומוסדות ציבור.</li> </ol>

<b>6.3</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	החניה תהיה בתחומי המגרשים, ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה 1983 ), או בהתאם לתקנות שתהיינה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

<b>6.4</b>	<b>הנחיות מיוחדות :</b>
	בשטח המסומן להנחיות מיוחדות תותר הקמת מעגל תנועה לצורך סובה וזאת עד לפיתוח סופי של דרכים מס' 25 ו-3.

## 6.5. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התין הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
	בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו	5.0 מ'
	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
	בקו מתח על 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מטר)	55.0 מ' מציר הקו
	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 6.6 הוראות בנושא עתיקות

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978.
- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

## 6.7 היטל השבחה

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

## 6.8 הפקעות לצרכי ציבור

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

## 6.9 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- 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.

## 6.10 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.

## 6.11 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

## 6.12 פיקוד העורף

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

## 6.13 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

## 6.14 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 העיר.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

## 6.15 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות .

## 6.16 ניקוז משמר נגר

- a. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- 1.1 במגרשים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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 יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- 1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- 1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים 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 ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

### 6.17 סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ( היתר, תנאים ואגרות), ( טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן :
  - 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת 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 בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי – היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון
  - 3.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
  - 3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים.
  - 3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיב.
- הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר – נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

### 6.18 קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.  
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

### 6.19 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup> יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
  - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
  - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
  - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיתת פקיד היערות.

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"



**6.20. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

- א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) 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 עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.21 מיגון אקוסטי**

- א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.
- ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (יש לציין את שמה).

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב - א	חיבור למערכת התחבורה בהתאם למצב הקיים המאושר בתכנית המתאר ג/1015 וביצוע דרך מס' 25 מצפון וצומת עם דרך מס' 5.
2	שלב - ב	התאמה לתכנית המתאר ענ/983

**7.2 מימוש התוכנית**

5 שנים לאחר אישור התכנית

