

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מק/ען/1233

שם תוכנית: שכונת יונס-דרום ערעה  
חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקה 30 בגוש 12166

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
26-03-2015  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: עירון  
סוג תוכנית: מתאר שכוללת הוראות של תכנית מפורטת  
אישורים

מתן תוקף      הפקדה

הועדה המקומית עירון  
אישור תכנית מס' ען/מק/1233  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 20/4007 מיום 30.11.2014  
יו"ר הועדה המחוזית  
נאדר יונס  
מנהל ועודת עירון  
20347

ועדה מקומית עירון  
הפקדת תכנית מס' ען/מק/1233  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בשיבה מס' 20/1005 מיום 13.6.2011  
נאדר יונס  
יו"ר הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
עירון

חודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/\_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסונים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית יזומה ע"י אחד מבעלי הקרקע הפרטיים, במטרה עיקרית חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקה מס' 30 בגוש 12166 שבתחום תוכנית מס' ען/ 124 של ערערה ואז התוכנית המוצעת הינה תוכנית הנגזר מתוכנית המתאר הכללית ובמטרות:

1. לאפשר חלוקה לפי בעלות וחזקה על השטח והסדרת החזקה על הקרקע.
2. הקצאת שטחים לבעלים רשומים לצורך פישוט הליך הוצאת היתרי בניה.
3. הקטנת קווי בנין לפי הקיים בתשריט.
4. יצירת מסגרת תכנונית למיצוי מוטבי של זכויות בניה בחלקה.
5. לתת מענה חוקי לאישור בניה קיימת ללא היתר בניה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שכונת יונס-דרום ערערה  
חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקה 30 בגוש  
12166

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

מק/ען/1233

מספר התוכנית

91.266 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

4

מספר מהדורה בשלב

24.12.2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• חלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	מרחב תכנון מקומי	עירון
	קואורדינטה X	710/900
	קואורדינטה Y	208/500
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>	דרום ערעה	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	רשות מקומית	עארה ערעה
	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	יישוב	ערעה
	שכונה	שכונה דרומית ערעה
	רחוב	-
	מספר בית	-

<b>1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית</b>				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12166	• מוסדר	• חלק מהגוש	30	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

<b>1.5.6 גושים ישנים</b>	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

<b>1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות</b>	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

<b>1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית</b>	
לי"ר	

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ען/124	שינוי	כפיפות לעניין שימושים וזכויות בנייה . תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ען/124 ימשיכו לחול על תכנית זו	4374	25.1.96

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	סלים קטאוי	20.4.2014	-	20	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	סלים קטאוי	20.4.2014	1	-	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	עומר מטר	8.4.2013	-	7	-	מחייב	טבלאות הקצאה ואיזון

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	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
-	עבדאלסלאם יונס	059396127	-	-	-	ערעה	0463515980	0544901554	-	-	12166 30

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
-	עבדאלסלאם יונס	059396127	-	-	-	ערעה	0463515980	0544901554	-	-

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	עבדאלסלאם יונס	059396127	-	-	-	ערעה	-	0463515980	-	-
	נאיפה אחמד יונס	021454079	-	-	-	ערעה	-	-	-	-
	יונס מוחמד	023126766	-	-	-	ערעה	-	-	-	-
	יונס עסאם	052400520	-	-	-	ערעה	-	-	-	-
	יונס עומר	028307494	-	-	-	ערעה	-	-	-	-
	יונס חוסאם	055771026	-	-	-	ערעה	-	-	-	-
	יורשי יונס סלאמה יונס	2144956	-	-	-	ערעה	-	-	-	-

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	21509278	21363	-	-	ביר אלסכה זמר 38828 ת.ד. 3270	098743019	0505656481	098743019	alamarasalim@yahoo.com
• מודד	גיאודיט	-	955	-	-	אום אלפחם	046111204	0525777644	046111204	m_eyad@walla.com
• שמאי מקרקעין	מהנדס ושמאי	056335037	703	-	-	דבוריה	046702370	0509411834	046702370	yasmenmr@bezeqint.net

**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	ועדה מקומית לתכנון ובניה - עירון
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה - חיפה
	כל הגדרות בתכנית ען/124

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**

הסדרת הבעלויות והחזקה על הקרקע שבתחום התכנית. ויצירת בסיס חוקי לרישוי בניינים קיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקה 30 בגוש 12166 עפ"י סעיף 62 א. א. ס.ק. 1.  
 ב. הקטנת קווי בנין ע"פי סעיף 62 א. א. ס.ק. 4.  
 ג. שינוי בהוראות בדבר בנין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	91.266
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		23200	-	23200	מ"ר	מגורים א'
		155	-	155	מס' יחיד	
		164.80	-	164.80	-	מבנים ומוסדות ציבור

"הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				10-60	מגורים א'
				101,102,103	דרך מאושרת
				121,122,123	דרך משולבת
				201,202	שטח ציבורי פתוח
				301,302	קרקע חקלאית
				401	מבנים ומוסדות ציבור

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
42.37	38668	מגורים א'		42.37	38668	איזור מגורים א'
7.94	7243	דרך מאושרת		7.94	7243	דרך מאושרת
2.54	2320	דרך משולבת		2.54	2320	דרך משולבת
0.87	797	שטח ציבורי פתוח		0.87	797	שטח ציבורי פתוח
0.23	206	מבנים ומוסדות ציבור		0.23	206	שטח לבניני ציבור
46.05	42032	קרקע חקלאית		46.05	42032	אזור חקלאי
100	91266	סה"כ שטח		100	91266	סה"כ שטח



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	<p>בתי מגורים, בתים חד או דו משפחתיים, בתים טוריים בעלי חזית אחידה. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית. יותר להקים חנות לספוק הצרכים היומיומיים של תושבי המקום.</p> <p>1. ישמש לדיור עד 4 יחידות דיור לדונם נטו.</p> <p>2. תותר בניה בשתי קומות מעל לקומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ'.</p> <p>3. תותר הקמת מבנים חקלאיים כגון משתלות וחממות, ולא תותר הקמת רפתות, דירים, לולים, וכו' ....</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	<p>הוראות כלליות של תכנית ען/124 לגבי אזור מגורים א' חלות על תכנית זו.</p> <p>1. הוצאת היתא בניה תותנה בהכנת תוכנית פתוח של מגרש המפרטת את נושאי החניה, ארונות תשתיות, אשפה ואחסון.</p> <p>2. באזור זה יהיה מותר להקים חנויות לסיפוק הצרכים היומיומיים של דיירי השכונה כגון: מזון, הנעלה, הלבשה.</p> <p>3. באזור זה יהיה מותר להקים מבני עזר ע"פי הוראות תכנית זו.</p>
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	<p>יותר להקים בו מבנים לצרכי חינוך דת, בריאות, תרבות והכל בהתאם לסעיף 188 לחוק. שטח לבניני ציבור ישמש להקמת בנינים לצרכי ציבור על הגדרתם כחוק בסעיף 188 (ב). היתר לבניה בשטחי ציבור יוצא רק על פי תכנית בנוי ארכיטקטונית בקנה מדה 1:250, לאחר המיועד לשטח לבניני ציבור כולו ואשר תאושר על ידי הועדה המקו ית כחלק מחייב מהיתר הבניה, תכניות כאלה תכלולנה את שלבי הבניה באתר. השימוש הציבורי (הספיציפי) בכל אתר יקבע ע"י המועצה המקומית באישור הועדה המקומית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הוראות כלליות לשטחים למבני ציבור של תכנית ען/124 חלות על תכנית זו.
<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	<p>מותר להקים בו: גנים ציבוריים, חורשות, ושדרות. מגרשי ספורט ומשחקים, מתקני ספורט, מתקנים לנופש, מרגוע ונוי. בתי שימוש ציבוריים מתקני מים, ביוב, תעלות ניקוז, מתקני חשמל וטלפון. אמפיתיאטרון פתוח, בימות להופעות, מתקני תאורה וכדומה. רחבות, ושבילים להולכי רגל, תחנות טרנספורמציה ותחנות שאיבה. ישמש לציבור כגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים. הפיתוח יכלול שבילים, נטיעות, גדות, ספסלים, פנות משחק לילדים על ציודן, תאורה וכו'. שטחים ציבוריים פתוחים יופקעו על פי פרק ח' לחוק וירשמו על שם המועצה המקומית ערערה.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
ב.	הוראות כלליות של תכנית ען/124 לגבי שטח ציבורי פתוח חלות על תכנית זו.
ג.	המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי שטחים הציבוריים מיועדים להריסה.
<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל

4.4.2	הוראות
א.	הוראות כלליות של תכנית ען/124 לגבי דרכים חלות על תכנית זו.
ב.	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק אי-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון.
ג.	המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות, מיועדים להריסה.

4.5	שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.5.1	שימושים	
א.	אזור זה ישמש לחקלאות בלבד בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה .	
ב.	הקמת מבנים חקלאיים באזור זה כפופה לתהליכי רישוי בניה על פי חוק התכנון והגבלות כפי שתקבע הועדה המקומית.	
4.5.2	הוראות	
א.	הנחיות כלליות	בשטחים החקליים יחולו הוראות התכנית המאושרת ען/124.
ב.	הנחיות מיוחדות	אזור זה ישמש לחקלאות בלבד בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה .

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	צד ימני	צד שמאלי						אחורי
			עיקרי 60%	שרות 8%	עיקרי	שרות													
מגורים א'	10	1.565	939.00	125.20	1064.20	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	6	4	40	9.50			
מגורים א'	11	1.125	675	90.00	765	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	3	4	40	9.50			
מגורים א'	12	0.500	300	40	340	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	4	4	40	9.50			
מגורים א'	13	1.189	713.40	95.12	808.52	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	3	4	40	9.50			
מגורים א'	14	665	399	53.20	452.20	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	2	4	40	9.50			
מגורים א'	15	540	324.0	43.2	367.2	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	4	4	40	9.50			
מגורים א'	16	780	468	62.40	530.40	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	3	4	40	9.50			
מגורים א'	17	785	471	62.80	533.80	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	3	4	40	9.50			
מגורים א'	18	529	317.4	42.32	359.72	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	2	4	40	9.50			
מגורים א'	19	952	571.2	76.16	647.36	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	4	4	40	9.50			
מגורים א'	20	808	484.8	64.64	549.44	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	3	4	40	9.50			
מגורים א'	21	500	300.0	40.0	34.0	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	2	4	40	9.50			
מגורים א'	22	850	510	68	578	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	3	4	40	9.50			
מגורים א'	23	985	591	78.80	669.80	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	4	4	40	9.50			
מגורים א'	24	960	576	76	583	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	3	4	40	9.50			
מגורים א'	25	820	492.0	65.6	557.6	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	4	4	40	9.50			
מגורים א'	26	589	358.20	47.12	405.32	68	2	-	5 או לפי תשריט	3	3	4	2	4	40	9.50			

27.1.2015

תכנית הוראות מעודכנת למרץ 2009

עמוד 11 מתוך 20

4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	406.70			47.90	358.60	597	27	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	409.72			51.12	383.40	639	28	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	394.4			46.4	348.0	580	29	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	315.52			37.12	278.4	464	30	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	374.0			44.0	330.0	550	31	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	363.12			42.72	320.4	534	32	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	3	68	595.0			70.0	525.0	875	33	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	376.04			44.24	331.8	553	34	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	359.72			42.32	317.4	529	35	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	3	68	557.6			65.6	492.0	820	36	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	4	68	747.32			87.92	659.4	1099	37	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	367.88			43.28	324.6	541	38	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	362.44			42.65	319.8	533	39	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	3	68	499.12			58.72	440.4	734	40	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	374.0			44.0	330.0	550	41	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	4	68	709.92			83.52	626.4	1044	42	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	374			44	330	550	43	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	275.4			41.60	312	520	44	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	367.2			43.2	324.0	540	45	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	5	68	819.4			96.4	723.0	1205	46	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	5	68	812.6			95.6	717.0	1195	47	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	472.6			55.6	417.0	695	48	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	3	68	540.6			63.6	477.0	795	49	מגורים א'

4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	357.0			42.0	315.0	525	50	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	5	68	805.8			94.8	711.0	1185	51	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	344.08			40.48	303.6	506	52	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	3	68	522.24			61.44	460.8	768	53	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	4	68	747.32			87.92	659.4	1099	54	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	3	68	592.96			69.76	523.2	872	55	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	422.28			49.68	372.6	621	56	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	435.2			51.2	384.0	640	57	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	323.0			38.0	285.0	475	58	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	2	68	411.4			48.4	363.0	605	59	מגורים א'
4	3	3	5 או לפי תשריט	-	2	9.50	40	4	4	68	739.84			87.04	652.8	1088	60	מגורים א'
5	4	5	5 או לפי תשריט	-	3	10.00	-	-	-	80	164.8			-	164.8	206	401	מבנים ומוסדות ציבור

**הערה ברמת הטבלה למגרשים מבוזנים: קווי בניין לבנייה קיימת בכל המגרשים המבוזנים יהיו לפי הקיים בתשרים.**

**6. הוראות נוספות****6.1 רישוי מבנים קיימים באזורי מגורים**

- מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בגינו תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום הכנס תוכנית זאת לתוקפה.
- א. קו בנין לבנינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמיסומן בתשריט.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שננקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק.
- ג. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים. בנייה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.
- ד. רישוי מבנים קיימים מתייחס אך ורק למבנים קיימים באזור מגורים בלבד.
- ה. כל בניה חדשה או תוספת בניה תהיה ע"פי הוראות תכנית ען/124.

**6.2 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

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

**6.3 ניקוז**

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

**6.4 הרחקת אשפה**

מקום המיכלים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

**6.5 ביוב**

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.

**6.6 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.7 אספקת מים**

- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.
- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.
- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.

### 6.8 חשמל

#### איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

- 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 מהנדס 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. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- 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.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

- 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 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' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. 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

### 6.9 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.

### 6.10 חניה

- מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.

### 6.11 הפקעות לצרכי ציבור

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

**6.12 פיקוד העורף**

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

**6.13 מתקני תקשורת**

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

**6.14 סטיה ניכרת**

כל [ (השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה ] בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

**6.15 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.

**6.16 ניקוז משמר נגר**

א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:  
א.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.  
א.2 ניקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.  
א.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.  
א.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.  
א.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.  
ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.17 סילוק פסולת עפר ובניה**

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, ונמפורט להלן:  
א.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.  
א.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).  
א.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (נפחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.  
ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.  
ג. חציבה ומילוי  
היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.  
בהעדף איזון -  
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.  
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.  
הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.



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

### 6.18 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, 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 התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

### 6.19 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 התדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנתייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

### 6.20 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 למעט 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.

**6.21 חיזוק מבנים בפני רעידת 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 לייעודו 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).

**6.22 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 הנחית פקיד היערות.

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

**7. ביצוע התוכנית**


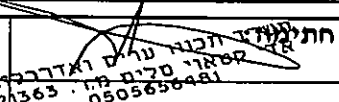
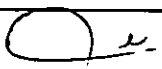
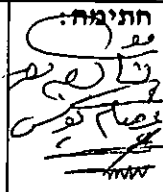
**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	מימוש החלוקה בפועל	

**7.2 מימוש התוכנית**

מיד עם אישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך: 27.1.2015	חתימה: 	שם: עבדאלסלאם יונס ת.ז. 059396127	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 27.1.2015	חתימה: 	שם: סלים קטאוי ת.ז. 021509278	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 27.1.2015	חתימה: 	שם: עבדאלסלאם יונס ת.ז. 059396127	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 27.1.2015	חתימה: 	שם: עבדאלסלאם יונס נאיפה אחמד יונס יונס מוחמד יונס עסאם יונס עומר יונס חוסאם יונס סלאמה יונס	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		ת.ז. 059396127 021454079 023126766 052400520 028307494 055771026 2144956	תאגיד: