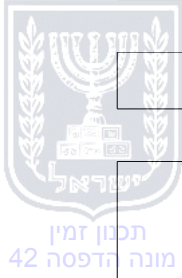


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-0661173

אבטין הרחבה מזרחית



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי זבולון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/04/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

17/06/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית לשכונת מגורים חדשה בחלקו המזרחי של היישוב, ובסמיכות לכביש 6. התכנית כוללת סה"כ 118 יח"ד. 86 יח"ד בצפיפות של כ-7.2 יח"ד לדונם, במגרשים לבניה חדשה בהם מתוכננות 4 יח"ד למגרש, ו-32 יח"ד נוספות במגרשים של 2 יח"ד במגרש, בצפיפות של כ-5.6 יח"ד לדונם (בתאי שטח 27-42 מאושרות בסה"כ 16 יח"ד על פי תכנית 301-0665307, יח"ד אחת למגרש, תכנית זו מוסיפה 16 יח"ד נוספות - תוספת של יח"ד אחת לכל מגרש).

התכנית כוללת מערכת כבישים חדשה, שטחי ציבור פתוחים, מבני ציבור. בנוסף, התכנית כוללת שטח לבית קברות בהיקף של כ-2 דונם ברמה מתארית (שטח אשר נגרע מתכנית מאושרת 301-0194621 מורדות צפוניים איבטין).

התכנית כוללת שטח למגרשי השלמה, מבני משק וקרקע חקלאית. בשטח המיועד למבני משק תתאפשר הקמת כ-5 מתחמים לגידול בעלי חיים.

שטח בייעוד מגורים אי' מהווה מגרש השלמה לחלקות המגורים מס' 86-71 ו-115-114 בגוש 10460. אין בחלקות אלו תוספת/שינוי בזכויות ובהוראות הבנייה ביחס לתכניות המאושרות החלות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



|     |                        |  |   |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית                              | אבטין הרחבה מזרחית                        |
| 1.2 | שטח התכנית             | מספר התכנית                            | 301-0661173                               |
| 1.4 | סיווג התכנית           | סוג התכנית                             | תכנית מתאר מקומית                         |
|     |                        | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | כן  |
|     |                        | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מחוזית                                    |
|     |                        | לפי סעיף בחוק                          | לי"ר                                      |
|     |                        | היתרים או הרשאות                       | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
|     |                        | סוג איחוד וחלוקה                       | ללא איחוד וחלוקה                          |
|     |                        | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא  |

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | זבולון |
| קואורדינאטה X    | 210981 |
| קואורדינאטה Y    | 740490 |

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה חדשה הממוקמת בחלק המזרחי של אבטין, ממערב לכביש 6 ומצפון לדרך 762.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: אבטין

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרח איבטין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן   | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---|-------------------|
| 10385    | מוסדר   | חלק           |   | 37                |
| 10386    | מוסדר   | חלק           | 25  | 1-24, 26          |
| 10393    | מוסדר   | חלק           |   | 5, 8              |
| 10394    | מוסדר   | חלק           | 4-9, 11   | 2-3, 12           |
| 10395    | מוסדר   | חלק           |   | 2, 5              |
| 10460    | מוסדר   | חלק           | 4-8, 10-60, 62-86, 88-92, 94-105, 110, 114-115, 119-123, 125, 128-129, 132, 135, 137, 139, 142-143, 153-163 | 118               |
| 10461    | מוסדר   | חלק           | 7   | 4, 6, 10-11       |
| 12380    | מוסדר   | כל הגוש       | 2-172, 174-177, 179-183, 185, 187-188   |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 17/10/2012 | 250                     | 6482               |   | כפיפות  | תמא/ 31 / א / 3   |
| 17/02/1994 | 2352                    | 4193               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 74 / א ממשיכות לחול.  | שינוי   | זב/ 74 / א        |
| 23/02/2015 | 3794                    | 6995               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0145474 ממשיכות לחול. | שינוי   | 301-0145474       |
| 26/06/2014 | 6419                    | 6826               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0176321 ממשיכות לחול. | שינוי   | 301-0176321       |
| 15/12/2016 | 1542                    | 7401               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0194621 ממשיכות לחול. | שינוי   | 301-0194621       |
| 19/03/2019 | 8895                    | 8160               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0665307 ממשיכות לחול. | שינוי   | 301-0665307       |
| 30/11/1987 | 396                     | 3505               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 79 ממשיכות לחול.      | שינוי   | זב/ 79            |
| 06/04/2009 | 3278                    | 5939               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 79 / ז ממשיכות לחול.  | שינוי   | זב/ 79 / ז        |



## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                 | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|-------------------|-------------|------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                   |             | אילה רונאל |                   |                             | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 1250  |                   |             | אילה רונאל |                   | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2 | לא                  |
| דברי הסבר בערבית     | רקע   |          |                   | 06/05/2021  | אילה רונאל | 14: 02 06/05/2021 |                             | כן                  |
| ניקוז                | מנחה  |          |                   | 26/04/2021  | ענבל אברהם | 13: 59 26/04/2021 | נספח ניקוז                  | לא                  |
| ביוב                 | מנחה  |          |                   | 26/04/2021  | ענבל אברהם | 14: 42 26/04/2021 | נספח מים וביוב - פרשה טכנית | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב |          |                   | 27/04/2021  | אוהד פלש   | 09: 48 27/04/2021 | טבלת עצים                   | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 17/03/2020  | אילה רונאל | 11: 17 17/03/2020 | נספח נוף-התייחסות לסביבה    | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 10/05/2021  | אילה רונאל | 10: 22 10/05/2021 | נספח בינוי גליון 1/1        | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 500   | 1                 | 10/05/2021  | מוחמד עמרו | 10: 35 10/05/2021 | נספח תנועה                  | לא                  |
| איכות הסביבה         | מנחה  |          | 1                 | 06/05/2021  | יוסף באזיס | 13: 27 06/05/2021 | חוות דעת איכות אוויר        | לא                  |
| אקוסטיקה             | מנחה  |          |                   | 18/05/2021  | ערן יופה   | 13: 11 18/05/2021 | דוח אקוסטיקה                | לא                  |
| חוות דעת סביבתית     | רקע   |          |                   | 18/05/2021  | עזר פישלר  | 11: 06 18/05/2021 | נספח סביבתי                 | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  | 1: 1250  |                   | 26/04/2021  | ענבל אברהם | 13: 57 26/04/2021 |                             | לא                  |
| מים                  | מנחה  | 1: 1250  |                   | 26/04/2021  | ענבל אברהם | 13: 56 26/04/2021 | תשריט נספח מים וביוב        | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 1000  |                   | 27/04/2021  | אוהד פלש   | 09: 49 27/04/2021 | נספח עצים בוגרים            | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 1250  |                   | 26/04/2021  | אילה רונאל | 13: 30 26/04/2021 | תשריט מצב מאושר             | לא                  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|------|-----------|-----|------------|------------|-------|
|                | רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | חיפה | שד הפלי"ם | 15  | 04-8630860 | 04-8630860 |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**1.8.2 יזם**

| סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|------|-----------|-----|------------|------------|---------------------|
| רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | חיפה | שד הפלי"ם | 15  | 04-8630860 | 04-8630860 | viktorp@land.gov.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר      | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב            | רחוב | בית | טלפון       | פקס           | דוא"ל                   |
|---------------------|-----------|------------|---------------|-----------------------|-----------------|------|-----|-------------|---------------|-------------------------|
|                     | עורך ראשי | אילה רונאל |               | רונאל<br>אדריכלים     | תל אביב-<br>יפו | המרץ | 6   | 03-5248806  |               | ronela@netvision.net.il |
| מהנדס               | מהנדס     | ענבל אברהם | 118405        |                       | מסד             | מסד  |     | 04-6778733  | 153-4-6778733 |                         |
| יועץ איכות<br>אוויר | יועץ      | יוסף באזיס | 308849116     | א.א.א ייעוץ<br>סביבתי | .               | (1)  |     | 050-7991664 |               | bazesje@gmail.com       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב           | רחוב             | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-------------|--------------|---------------|--|----------------|------------------|-----|-------------|------------|------------------------|
| יועץ<br>אקוסטי | יועץ אקוסטי | ערן יופה     |               | אתוס<br>אדריכלות<br>תכנון וסביבה<br>בע"מ | פתח תקוה       | אלכסנדר<br>ינאי  | 3   | 03-7503636  |            |                        |
| מודד           | מודד        | מחמוד מחאמיד | 882           |  | אום אל-<br>פחם | אום אל-פחם       |     | 04-6310021  | 04-6310021 |                        |
| כבישים         | מהנדס       | מוחמד עמרו   | 2937877       |  | ירושלים        | בן שדאד<br>ענטרה | 8   | 02-6275463  |            | haitham@yarden-eng.com |
| יועץ<br>סביבתי | יועץ        | עזר פישלר    | 41234         | עזר פישלר                                | נהריה          | (2)              | 16  | 072-2520216 |            |                        |
| סוקר עצים      | סוקר עצים   | אוהד פלש     | 133401        | אוהד פלש<br>אדריכלות נוף                 | רמת<br>השופט   | (3)              |     | 050-6547223 |            | ohadfleshla@gmail.com  |

(1) כתובת: ללא כתובת רשומה.

(2) כתובת: קק"ל 16, נהריה.

(3) כתובת: 1923800.



מנהל תכנון ומרחב  
42 הדפסה



תכנון ומרחב  
42 הדפסה

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת מערכת כבישים חדשה, שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור, וכוללת קרקע חקלאית ושטח למבני משק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. התכנית מוסיפה 102 יח"ד לישוב הכולל כ- 1,720 יח"ד מאושרות (יובהר כי התכנית כוללת סה"כ 118 יח"ד, מתוכן 16 יח"ד מאושרות בתכנית 301-0665307, לכן יח"ד אלו לא מהוות תוספת יח"ד לישוב).
- ב. שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח, חניון, בית קברות ויער לייעוד מגורים א', מגורים ב', שטח למבנים ומוסדות ציבור, מבני משק ודרך.
- ג. קביעת השימושים המותרים, הוראות וזכויות הבנייה בכל יעוד קרקע.
- ד. קביעת שטח למבני משק לצורך גידול בעלי חיים.
- ה. קביעת שטח לבית קברות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 42תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                        | תאי שטח                     |
|-----------------------------|-----------------------------|
| מגורים א'                   | 127 - 110                   |
| מגורים ב'                   | 42 - 11, 9, 8, 6, 5, 3, 2   |
| מתקנים הנדסיים              | 891                         |
| מבני משק                    | 138                         |
| מבנים ומוסדות ציבור         | 61                          |
| קרקע חקלאית                 | 55                          |
| שטח ציבורי פתוח             | 892, 137, 136, 105, 104     |
| דרך מוצעת                   | 98, 78, 77                  |
| דרך משולבת                  | 49 - 47                     |
| דרך ו/או טיפול נופי         | 600                         |
| שביל                        | 322, 134 - 132, 95 - 93, 91 |
| בית קברות                   | 422                         |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 800                         |

| סימון בתשריט          | יעוד                        | תאי שטח כפופים               |
|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | בית קברות                   | 422                          |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 800                          |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים א'                   | 127 - 110                    |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | קרקע חקלאית                 | 55                           |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שביל                        | 134 - 132                    |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח             | 892                          |
| דרך /מסילה לביטול     | דרך מוצעת                   | 78, 77                       |
| דרך /מסילה לביטול     | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 800                          |
| דרך /מסילה לביטול     | מגורים ב'                   | 22, 21, 19, 15               |
| דרך /מסילה לביטול     | מתקנים הנדסיים              | 891                          |
| דרך /מסילה לביטול     | שטח ציבורי פתוח             | 136                          |
| זיקת הנאה למעבר ברכב  | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 800                          |
| זיקת הנאה למעבר ברכב  | מבני משק                    | 138                          |
| זיקת הנאה למעבר ברכב  | קרקע חקלאית                 | 55                           |
| זיקת הנאה למעבר ברכב  | שטח ציבורי פתוח             | 136                          |
| להריסה                | דרך משולבת                  | 48, 47                       |
| להריסה                | מגורים ב'                   | 34, 33, 11, 9, 8, 6, 5, 3, 2 |
| להריסה                | שביל                        | 95                           |
| להריסה                | שטח ציבורי פתוח             | 136                          |

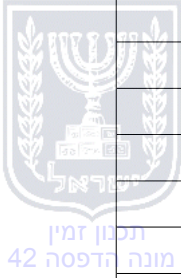
#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

| אחוזים     | מ"ר            | יעוד                             |
|------------|----------------|----------------------------------|
| 0.26       | 2,107          | בית קברות                        |
| 0.24       | 1,936          | דרך מאושרת                       |
| 0.17       | 1,390          | דרך משולבת                       |
| 0.18       | 1,457          | חניון                            |
| 90.99      | 733,356        | יעודים שונים שתכנית זו אינה משנה |
| 0.29       | 2,344          | יער                              |
| 0.22       | 1,781          | מבנים ומוסדות ציבור              |
| 0.70       | 5,677          | מגורים א'                        |
| 0.03       | 226            | שביל                             |
| 6.91       | 55,676         | שטח ציבורי פתוח                  |
| <b>100</b> | <b>805,950</b> | <b>סה"כ</b>                      |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב         | יעוד                        |
|--------------|-------------------|-----------------------------|
| 0.24         | 1,944.34          | בית קברות                   |
| 0.02         | 160.86            | דרך ואו טיפול נופי          |
| 0.39         | 3,183.35          | דרך מוצעת                   |
| 0.31         | 2,483.41          | דרך משולבת                  |
| 90.99        | 733,356.53        | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 1.06         | 8,509.7           | מבני משק                    |
| 0.25         | 2,051.18          | מבנים ומוסדות ציבור         |
| 0.45         | 3,659.5           | מגורים א'                   |
| 2.18         | 17,563.05         | מגורים ב'                   |
| 0.03         | 277.24            | מתקנים הנדסיים              |
| 2.20         | 17,769.07         | קרקע חקלאית                 |
| 0.10         | 830.96            | שביל                        |
| 1.76         | 14,159.49         | שטח ציבורי פתוח             |
| <b>100</b>   | <b>805,948.68</b> | <b>סה"כ</b>                 |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | 1. מגורים<br>2. חנויות קטנות  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות בינוי</b><br>תאי שטח 110-127 ביעוד מגורים א' מהווים מגרשי השלמה לחלקות המגורים מס' 71-86 ו-115-114 בגוש 10460. אין בחלקות אלו תוספת/שינוי בזכויות ובהוראות הבנייה ביחס לתכנית המאושרות החלות.   |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ב'</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | 1. מגורים<br>2. בתאי שטח 2,3,5,6,8,9,11,26 יותרו בנוסף השימושים הבאים:<br>א. בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם.<br>ב. יותרו שימושים לצרכי ציבור לחינוך, קהילה, רווחה ובריאות.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות בינוי</b><br>1. בתאי שטח 27-42 תותר הקמת מבנה חד משפחתי או הקמת מבנה בקיר משותף בשני תאי שטח סמוכים בו יותר קו בנין צידי אפס.<br>2. בתאי שטח בהם מותרים שימושים נוספים מלבד מגורים (כמפורט בסעיף 4.2.1(2) לעיל), השימושים הציבוריים והמסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובחזית מבני המגורים הפונה לרחוב. לשימושים אלו תוקצה כניסה נפרדת, ככל הניתן, מהכניסה למגורים. מיקום סופי של שטחי הציבור והמסחר יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה.    |
| ב            | <b>הוראות פיתוח</b><br>1. גובה קירות תומכים ודירוג מפלסי פיתוח יהיו בכפוף להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.   |
| ג            | <b>הנחיות מיוחדות</b><br>א. בתאי שטח 2,3,5,6,8,9,11,34 קיימים מבנים יבילים המשמשים למגורים זמניים על פי תכנית מאושרות 301-0176321 ותכנית 301-0665307 - מגורים במזרח איבטין. מבנים יבילים אלו מיועדים לדירוג זמני עבור משפחות שהתפנו מבתיהן בעקבות סלילת כביש 6 ממזרח לאיבטין.<br>ב. תנאי לאכלוס מבנה הקבע במגרשים 27-42 יהיה פינוי והריסה של המבנה היביל של מבקש היתר הבניה ו/או לאפשר הצבתם של המבנים היבילים ל-3 שנים נוספות מיום אישורה של תכנית זו, על פי המוקדם מביניהם. |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.3</b>   | <b>מתקנים הנדסיים</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | תחנת טרנספורמציה  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות בניוי</b>   |
|              | תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.  |
| <b>4.4</b>   | <b>מבני משק</b>   |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מיועד למבני משק לשימוש דירי צאן בלבד ולמבנים נלווים הדרושים לתפעול המתחם כגון: מתבן, מיכלים לאחסון מזון וכלים למיכון חקלאי. כמו כן יותרו מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים התומכים באתר כגון: מתקן טיפול בשפכי האתר וכדומה.   |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות בניוי</b>   |
|              | מיקום מבני המשק יהיה, ככל הניתן, כמסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו ועל פי סעיף 6.7 (תנאים למתן היתר בניה)  |
| <b>4.5</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת, ספורט, רווחה, בריאות ומוסדות קהילתיים.   |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.6</b>   | <b>קרקע חקלאית</b>  |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | יותר עיבוד חקלאי בלבד. לא תותר בניית מבנים חקלאיים.   |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.7</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>  |
| <b>4.7.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | 1. שטח פתוח ציבורי לרווחת התושבים הכולל: גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה.<br>2. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בלבד.<br>2. בתא שטח 136 תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב, כמסומן בתשריט, לצורך גישה אל מתחם מבני המשק (תא שטח מס' 138) ואל הקרקע החקלאית (תא שטח מס' 55). |
| <b>4.7.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות פיתוח</b>   |
|              | 1. גובה קירות תומכים ודירוג מפלסי יהיו בכפוף להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כתנאי להגשת בקשה להיתר.   |
| <b>4.8</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| <b>4.8.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.  |

|               |  |
|---------------|--|
| <b>4.8</b>    | <b>דרך מוצעת</b>   |
|               | תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בלבד.  |
| <b>4.8.2</b>  | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.9</b>    | <b>דרך משולבת</b>  |
| <b>4.9.1</b>  | <b>שימושים</b>   |
|               | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בלבד.   |
| <b>4.9.2</b>  | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.10</b>   | <b>דרך ו/או טיפול נופי</b>   |
| <b>4.10.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|               | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. גינון, תאורה, מערכות השקיה ומקומות ישיבה. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בלבד.   |
| <b>4.10.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.11</b>   | <b>שביל</b>  |
| <b>4.11.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|               | שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. לא יותר מעבר רכב ממונע. גינון, ריהוט רחוב, תאורה. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בלבד.   |
| <b>4.11.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.12</b>   | <b>בית קברות</b>   |
| <b>4.12.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|               | שטח המיועד לקבורה, מבני שירות ומתקנים נלווים לצרכי בית הקברות. דרכים, שבילים וגינון.   |
| <b>4.12.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>      | <b>הוראות בינוי</b>  |
|               | היעוד בתכנית זו הינו יעוד מתארי. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור תכנית מפורטת לבית הקברות בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה. תנאי לאישור תכנית מפורטת לבית קברות יהיה, במידת הצורך, בחינת ההקלה הנדרשת בקווי בנין מדרך אזורית מס' 762. |
| <b>4.13</b>   | <b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>   |
| <b>4.13.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|               | השימושים וההוראות לתא שטח זה יהיו על פי התכניות המאושרות התקפות.   |
| <b>4.13.2</b> | <b>הוראות</b>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |       |                |            | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                   |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח               | שימוש                     | יעוד                      |                    |       |
|--|------------------|-------|----------------|------------|---------------|--|-------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|-------|
|  | קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני |               |  |                         |              |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת |                    |                       |                           |                           | גודל מגרש<br>מזערי |       |
|  |                  |       |                |            |               |  |                         |              |                         |                         |                   | שרות              |                    |                       |                           |                           |                    | עיקרי |
|  | 5 (1)            | 5     | 5              | 5          | 1             | 8  |                         |              | 30                      | 1250                    | 250               | 1000              | 7402               | 138                   | אחר                       | מבני משק                  |                    |       |
|  | 3                | 3     | 3              | 3          | 4             | (3) 16   |                         |              | 50                      | (2) 168                 | 28%               | 140%              | 2019               | 61                    | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |       |
|  |                  |       |                |            |               |  |                         |              |                         |                         |                   |                   |                    | 110 - 127             | מגורים                    | מגורים א'                 |                    |       |
| (9) 12                                       | (8) 3            | 3     | 3              | 3          | (7) 5         | 18   | 7.2                     | (6) 3        | 50                      | (5) 160                 | (5) 25            | (4) 135           | 406                | 3 - 2                 |                           | מגורים ב'                 |                    |       |
| (9) 12                                       | (8) 3            | 3     | 3              | 3          | (7) 5         | 18   | 7.2                     | (11) 4       | 50                      | (5) 160                 | (5) 25            | (10) 135          | 406                | 5 - 8, 6 - 9, 26 - 11 |                           | מגורים ב'                 |                    |       |
|  | 3                | 3     | (17)           | (16)       | 3             | (15) 10  | 5.6                     | (14) 2       | 50                      | (13) 115                | (13) 15           | (12) 100          | 350                | 42 - 27               |                           | מגורים ב'                 |                    |       |
|  |                  |       |                |            |               |  |                         |              |                         | 50                      |                   | (18) 50           | 69                 | 891                   |                           | מתקנים<br>הנדסיים         |                    |       |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששך זכויות הבניה לא ישתנו.
- תאי שטח ביעוד מגורים א' (110-127) מהווים מגרשי השלמה לחלקות מס' 86-71 ו-115-114 בגוש 10460. תאי שטח אלו מהווים הגדלה של שטח קרקע למגורים בלבד וללא תוספת/שינוי בזכויות הבנייה המאושרות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: אחוז מתא שטח.
- הערך מתייחס למקסימום.
- זכויות ליח"ד אחת. השטח אינו כולל את השטח העיקרי למרפסות. השטח העיקרי המצוין בטבלה כולל שימושים למסחר, משרדים וצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 4.2.1, בהיקף של עד 100 מ"ר למגרש.
- זכויות ליח"ד אחת.
- 3 יח"ד לתא שטח. בסה"כ בתכנית 118 יח"ד.
- קומת חניה (גם אם אינה כוללת שטח למגורים) תהיה חלק ממניין הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.



(8) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

(9) שטח עיקרי ליח"ד אחת.

(10) זכויות ליח"ד אחת. השטח אינו כולל את השטח העיקרי למרפסות. השטח העיקרי המצוין בטבלה כולל שימושים למסחר, משרדים וצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 4.2.1, בהיקף של עד 100 מ"ר למגרש.

(11) 4 יח"ד לתא שטח. בסה"כ בתכנית 118 יח"ד.

(12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות לתא שטח. השטח העיקרי כולל שטח לבניית מרפסות.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות לתא שטח.

(14) 2 יח"ד לתא שטח (תוספת של יח"ד אחת על המאושר ובסה"כ תוספת של 16 יח"ד לתאי שטח 42-27). בסה"כ בתכנית 118 יח"ד.

(15) 10 מ' למבנה עם גג שטוח ו- 12 מ' למבנה עם גג משופע.

(16) בשני תאי שטח סמוכים בהם יבנו יחידות הדיוור כמבנה דו משפחתי, יותר קו בנין 0 מ', כמתואר בתשריט. במידה שיבוקש מבנה שאינו בקו בנין 0, קו הבנין הצידי יהיה 3 מ'.

(17) בשני תאי שטח סמוכים תתאפשר הקמת מבנה בקיר משותף בו יותר קו בנין צידי 0 מ'. במידה שיבוקש מבנה שאינו בקו בנין 0, קו הבנין הצידי יהיה 3 מ'.

(18) זכויות אלה ישמשו לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42


## 6. הוראות נוספות




|     |  |
|-----|--|
| 6.1 | חלוקה ו/ או רישום  |
|     | מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום עפ"י הוראות החוק.  |
| 6.2 | חשמל   |
|     | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</li> <li>2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</li> <li>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אורירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</li> <li>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו</li> <li>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו</li> <li>7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</li> <li>8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</li> <li>9. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</li> <li>10. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</li> <li>11. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</li> </ol> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |



| 6.3 | שמירה על עצים בוגרים   |
|-----|--|
|     | <p>הוראות לנטיעת עצים חדשים :</p> <p>1. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו, ככל הניתן, בעצים בריאים בגודל 8 לפחות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח, ככל הניתן, נפח מינימלי אפקטיבי ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו כ- 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>ב. שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן ככל הניתן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>4. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p> |
| 6.4 | שמירה על עצים בוגרים   |
|     | <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>ב. עצים לשימור :</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן :</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>   |
| 6.5 | ניהול מי נגר   |
|     | <p>א. שטחי פיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן :</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשים ע"י השהייה והחדרה של מי הנגר לתת הקרקע באמצעות שטחים מגוננים מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים מגוננים בהיקף המבנים.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>   |

| ניהול מי נגר   | 6.5   |
|--|---|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 42</p> | <p>ד. בכל מגרשי המגורים, שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות. השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ויאפשרו חלחול מים לתת הקרקע.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ו. שטחים ציבוריים פתוחים - התכנון 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, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ז. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהיה.</p> |

| תנאים למתן היתרי בניה   | 6.6  |
|---|--|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 42</p> | <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה מקומית.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כללית לשטח התכנית, אשר תפרט:</p> <p>(א) תאור העמדת המבנים, גבהים, נגישות למבנים, חניה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר,</p> <p>(ב) מערכות התשתיות: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה.</p> <p>(ג) דרכים כבישים ומדרגות, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י הרשות המוסמכת.</p> <p>(ד) תאורת רחוב.</p> <p>(ה) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינות וחניה.</p> <p>(ו) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה למבנה משק חקלאי תלווה בפרשה טכנית מפורטת אשר תכלול התייחסות לסוג וגודל הדיר המבוקש ופירוט האמצעים להפחתת מפגעי ריח ואבק לסביבה וטיפול בשפכים ובפסולת הדיר. הבקשה תועבר להתייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת, אשר תבחן האם נדרשת הכנת סקר ריחות ו/או התקנת אמצעים נוספים למניעת מטרידים סביבתיים.</p> <p>4. אישור תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית יהוו תנאי להיתרי בנייה.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תכנית ביוב מאושרת כדן ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>6. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון למגורים (או מבנה ציבור רגיש לרעש) בתכנית הינו הגשת דוח אקוסטי מפורט, אשר יקבע אילו תאי שטח נדרשים למיגון אקוסטי דירתי. הדוח יפרט מהי רמת המיגון האקוסטי הנדרשת בכל קומה, בכל חזית של המבנים ובאילו דירות. הדוח המועדכן יועבר לקבלת חוות דעת איגוד ערים מפרץ חיפה- הגנת הסביבה.</p> <p>7. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה בייעוד מבני משק:</p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר, פרטי הגדרות, גינות, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, תאורה וכל פרט אחר שיידרש- באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תאום עם משרד החקלאות.</p> <p>ג. תאום עם משרד הבריאות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה לתוספות למבנים קיימים יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה</p> |

|  |   |
|--|---|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 42</p>   | <p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>לפי הוראות ת"י 413, או כל הוראה שתחליף אותן.<br/>9. תנאי להיתר ו/או פיתוח ו/או סלילה בתא שטח בו מסומן בתשריט הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.</p>  |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 42</p>  | <p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>א. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת המים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפה וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.<br/>ב. השכונה תתחבר למערכת הביוב העירונית הקיימת. תכנית הביוב תתואם ותאושר ע"י המועצה<br/>ג. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כל מערכות התשתיות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.<br/>ד. תתוכנן תכנית פיתוח ותשתיות כלליות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרכים, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, וכדי (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום התכנית. כל בניין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. באישור מהנדס המועצה ו/או מהנדס הוועדה המקומית יותר מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש. (וזאת בטרם הוצאת היתרי בניה).<br/>ה. מים: אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.<br/>ו. תא שטח 55- יש לשמור על רצועה פתוחה ברוחב 5 מטר לטובת תעלת ניקוז מקומית (תעלת איבטין).</p>  |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 42</p> | <p><b>6.8 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>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:<br/>a. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.<br/>b. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).<br/>c. 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.<br/>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.<br/>3. חציבה ומילוי<br/>a. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.<br/>b. בהעדר איזון -<br/>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.<br/>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.<br/>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.<br/>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p> |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>6.8</b>   | <b>חומרי חפירה ומילוי</b> |
| <p>התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.<br/>                     4. עבודות שאינן טעונות היתר<br/>                     נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> |                           |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>6.9</b>   | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b> |
| <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> |                           |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>6.10</b>  | <b>עתיקות</b> |
| <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 22908/0 "אבטון, ח' (דרום)" י"פ: 4976 עמ" 2148 מיום 28/03/2001 ; 16098/0 "אבטין, ח" י"פ: 4786 עמ" 4799 מיום: 19/07/1999 ; 2423/0 "אבטון, ח" י"פ: 1091 עמ" 1378 מיום: 18/05/1964 ; 2422/0 "פר, תל" י"פ: 1091 עמ" 1378 מיום 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.<br/>                     2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.<br/>                     3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), הן יבוצעו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.<br/>                     4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.<br/>                     5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |               |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>6.11</b>  | <b>חניה</b> |
| <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> |             |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1        | פיתוח המגורים ומתן היתרי בניה יתקיימו לאחר ובהתאם לפיתוח התשתיות הנדרשות עבור מבני הציבור והשטחים הפתוחים בשטח התכנית. |        |

### 7.2 מימוש התכנית

|  |
|--|
|  |
|--|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



## מلاحظات توضيحية للتخطيط

يقترح بناء حي سكني جديد بالجزء الشرقي للبلد وعلى مقربة من شارع 6. التخطيط يشمل 118 وحدة سكنية جديدة. 86 وحدة سكنية بكثافة 7.2 وحدة سكنية للدونم الواحد، في قسائم المخطط بها بناء 4 وحدات سكنية في كل قسيمة، و 32 وحدة سكنية اضافيات في قسائم مخصصة لوحدتان سكنية في كل قسيمة، بكثافة 5.7 وحدة سكنية للدونم الواحد (في القسائم 27-42 موافق على بناء وحدات سكنية بمجموع 16 وحدة سكنية بحسب التخطيط 301-0665307, وحدة سكنية واحدة للقسيمة, وفي هذا المخطط تمت إضافة 16 وحدة سكنية إضافية, أي إضافة وحدة سكنية لكل قسيمة).



التخطيط يشمل انشاء نظام طرق جديد، مساحة عامة مفتوحة، ومباني عامة. التخطيط يشمل مساحة مخصصة لانشاء مقبرة بمساحة 2 دونم على مستوى المخطط التفصيلي (هذه المساحة تم اخذها من الخريطة المعتمدة رقم 301-0194621 للمنحدرات الشمالية في ابطين).

التخطيط يشمل مساحة مخصصة لمباني مزرعة، قطع مكملة، وارضى زراعية. في المساحة المخصصة لمباني المزرعة، من الممكن انشاء ما يقارب 5 مجمعات لتربية الحيوانات.

القطع الموجودة في المساحة المصنفة كمساحة سكنية أ هي قطع مكملة للقسائم السكنية رقم 71-86 و 114-115 في الكتلة رقم 10460. التخطيط لا يتم بتغيير او اضافة في حقوق البناء وتعليقات الخرائط المعتمدة في هذه القسائم.

