

## הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0516492

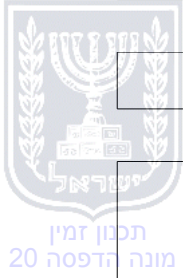
מתחם מגורים - צפון כפר ברטעה - בסמ"ה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון, מנשה-אלונה  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית יזומה ע"י המועצה המקומית בסמ"ה ורשות מקרקעי ישראל, במטרה עיקרית שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים א' בחלקי חלקות: 8-6, 12, 25-26 בגוש 12168 בכפר ברטעה בסמ"ה. חלק משטח התכנית מיועד לדרך עפ"י תכנית מתאר כפר ברטעה ע/983/מ/391: לכן רצון יוזמי התכנית לשינוי ייעודי הקרקע מחקלאי למגורים בא בעקבות הצורך והרצון להסדיר את המבנים הקיימים ולהקים בתי מגורים לסיפוק הצרכים לבעלי הקרקע ולצעירים חסרי דיור הזקוקים להקים בתי מגורים. התכנית מציעה הקמת 5 יחידות דיור לדונם אחד ומספר הקומות המותר יהיה 3 קומות (כולל קומת עמודים) מעל לקומת מרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

<b>1.1</b>	<b>שם התכנית ומספר התכנית</b>	<b>שם התכנית</b>	מתחם מגורים - צפון כפר ברטעה - בסמ"ה
------------	-------------------------------	------------------	--------------------------------------

<b>מספר התכנית</b>	354-0516492
--------------------	-------------

<b>1.2</b>	<b>שטח התכנית</b>	7.858 דונם
------------	-------------------	------------

<b>1.4</b>	<b>סיווג התכנית</b>	<b>סוג התכנית</b>	תכנית מתאר מקומית
------------	---------------------	-------------------	-------------------

<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	כן
---	----

<b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</b>	מחוזית
---	--------

<b>לפי סעיף בחוק</b>	ל"ר
----------------------	-----

<b>היתרים או הרשאות</b>	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	ללא איחוד וחלוקה
-------------------------	------------------

<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	לא
---	----



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון, מנשה-אלונה
קואורדינאטה X	208700
קואורדינאטה Y	709800

**1.5.2 תיאור מקום**

השטח המוצע תוך הקו הכחול של התכנית נמצא בחלק הצפוני של כפר ברטעה בתחום שיפוט המועצה המקומית בסמ"ה ובתחום שיפוט מועצה אזורית מנשה,

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

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות: בסמ"ה

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בסמ"ה	ברטעה	1	

שכונה צפון כפר ברטעה - בסמ"ה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12168	מוסדר	חלק		6-8, 12, 25-26

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

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

מנשה-אלונה

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ 983 / מ/ 391	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר כפר ברטעה, אך כפופה להוראות תכנית המתאר, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.	6989	3540	16/02/2015



## 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				קאסם אגבאריה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		קאסם אגבאריה		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	29/10/2018	חברה בע"מ אינג תים	10: 10 21/09/2019	ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	01/11/2018	קאסם אגבאריה	15: 48 24/09/2019	נספח בינוי - A	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	01/11/2018	קאסם אגבאריה	15: 48 24/09/2019	נספח בינוי - B	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 2500	1	20/11/2019	אחמד קבלאוי	10: 36 23/11/2019	תכנית לצורכי רישום - B	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 2500		20/11/2019	אחמד קבלאוי	10: 35 23/11/2019	תכנית לצורכי רישום - A	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	29/10/2018	חברה בע"מ אינג תים	10: 12 21/09/2019	ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	03/05/2017	קאסם אגבאריה	14: 38 03/05/2017	סקר עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	29/10/2018	חברה בע"מ אינג תים	10: 13 21/09/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	16/03/2017	קאסם אגבאריה	10: 14 21/09/2019	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רמ"י רמ"י	500101803	רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15	03-9533333	02-5456149	a-haifa@land.gov.il
מועצה מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית, בסמ"ה רשות מקומית		מ. מ. בסמ"ה	בסמ"ה	ברטעה		04-6257692	04-6470107	raed8@walla.co.il

#### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' הפל ים 15, קומת כניסה.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רמ"י רמ"י	500101803	רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים (1)	15	03-9533333	02-5456149	a-haifa@land.gov.il
רשות מקומית	רשות מקומית, בסמ"ה רשות מקומית		מ. מ. בסמ"ה	בסמ"ה	ברטעה		04-6257692	04-6470107	raed8@walla.co.il

(1) כתובת: שד' הפל ים 15, קומת כניסה.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רמ"י רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	חיפה	(1)		03-9533333	02-5456149	a-haifa@land.gov.il
בעלים		אבתהאג' גאלב			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אפתחאר גאלב			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		בوتיינה גאלב			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		מנאל גאלב			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		נסיר גאלב			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		נסר גאלב			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		פרודית גאלב			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		זוהיר כבהא			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		מוסטפא כבהא			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		סעיד כבהא			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		עאישה כבהא			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		עלי כבהא			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		עליה כבהא			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		עקאב כבהא			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il
בעלים		שמסה כבהא			בסמ"ה	ברטעה (2)		04-6257692	04-6257701	read8@walla.co.il

(1) כתובת: שד' פל ים 15, חיפה.

(2) כתובת: כפר ברטעה - בסמ"ה.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

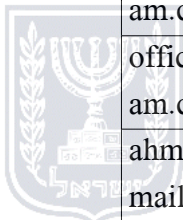
מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קאסם אגבאריה	32028	פרטי	אום אל-פחם	אום אל-פחם		052-4593551		egbariakas@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסים	יועץ תחבורה	חברה בע"מ אינג תים	9753	אינג תים בע"מ	טירה	דרך יפו (1)	48	09-7935920	09-7935920	office@engte am.co.il
מהנדסים	יועץ תשתיות	חברה בע"מ אינג תים	9753	אינג תים חברה בע"מ	טירה	דרך יפו (2)	48	09-7935920	09-7935920	office@engte am.co.il
מודד מוסמך	מודד	אחמד קבלאוי	1410		אום אל- פחם	שכ אלכאנוק (3)	1	054-6921821	054-6921821	ahmadkeb@g mail.com

(1) כתובת: רחוב יפו 48 טירה.

(2) כתובת: רח' יפו 48, טירה.

(3) כתובת: שכונת אל כאנוק, אום אל פחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

א- להסדיר את השימוש בקרקעות ע"י שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים א' ודרכים בחלקי חלקות 8-6, 12, 25-26 בגוש 12168 לאפשר יצירת בסיס חוקי לבניינים הקיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים א'.
2. חלוקה לצרכי רישום.
3. הפרשת שטחים לצורכי ציבור.
4. קביעת הוראות וזכויות בניה לתכנית.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	11 - 4
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	400
דרך משולבת	301 , 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	301 , 300
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	7 , 5 , 4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	9 , 7 , 5 , 4
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	400
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	300
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	7
להריסה	דרך מוצעת	400
להריסה	דרך משולבת	301 , 300
להריסה	מגורים א'	11
קו בנין עילי	מגורים א'	11 , 10 , 8 - 6

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	755.11	9.61
מגורים א'	196	2.49
שטח חקלאי	6,478.57	82.45
שטח ציבורי פתוח	428	5.45
סה"כ	7,857.68	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	755.1	9.61
דרך מוצעת	995.7	12.67
דרך משולבת	1,255.05	15.97
מגורים א'	4,851.79	61.75
סה"כ	7,857.64	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים ומבני עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית. בנוסף לכך יותר להקים חנויות לסיפוק צרכי היום של התושבים ומשרדים פרטיים באישור הועדה המקומית. תאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח למגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה (התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה) 2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת להיתר.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
<b>ב</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b> דרך מס' 24 ברוחב של 12 מ' הנכללת בתחום התכנית כמסומן בתאי שטח מס' 100 ובתאי שטח 400, תגרע מתחום המתחם לאיחוד וחלוקה 04 ותבוצע בדרך של הפקעה.
<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון

4.4	דרך משולבת
	וקוי ניקוז .
4.4.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות											
מגורים א'	מגורים א'	11 - 4	400 (1)	80 (2)	20 (3)	20 (4)	120 (5)	45 (6)	26 (7)	5 (8)	13.5 (9)	3 (10)	1 (11)	3 (12)	3 (12)	3 (12)	3 (12)

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:

פירוט תאי שטח (גודל ומספר יחידות דיור): - תא שטח מס' 4 : 577 מ"ר עם 3 יח"ד ; תא שטח מס' 5 : 515 מ"ר עם 3 יח"ד ; תא שטח מס' 6 : 691 מ"ר עם 4 יח"ד ; תא שטח מס' 7 : 756 מ"ר עם 4 יח"ד ; תא שטח מס' 8 : 410 מ"ר עם 2 יח"ד , תא שטח מס' 9 : 686 מ"ר עם 3 יח"ד ; תא שטח מס' 10 : 708 מ"ר עם 4 יח"ד ; תא שטח מס' 11 : 518 מ"ר עם 3 יח"ד .  
 ס"ה שטח ייעודי קרקע למגורים מוצע : 4,861 מ"ר  
 ס"ה מספר יחידות דיור מוצע בכל תאי שטח המגורים הינו : 26 יח"ד.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) פירוט תאי שטח (גודל ומספר יחידות דיור): - תא שטח מס' 4 : 577 מ"ר עם 3 יח"ד ; תא שטח מס' 5 : 515 מ"ר עם 3 יח"ד ; תא שטח מס' 6 : 691 מ"ר עם 4 יח"ד ; תא שטח מס' 7 : 756 מ"ר עם 4 יח"ד ; תא שטח מס' 8 : 410 מ"ר עם 2 יח"ד ; תא שטח מס' 9 : 686 מ"ר עם 3 יח"ד ; תא שטח מס' 10 : 708 מ"ר עם 4 יח"ד ; תא שטח מס' 11 : 518 מ"ר עם 3 יח"ד . (ס"ה שטח קרקע מוצע למגורים א' בתכנית זו הינו : 4,861 מ"ר).
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה : ס"ה שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת הינו : 80% + 20% = 100%. ס"ה השטח העיקרי המותר לבנייה הינו : 4,861 \* 100% = 4,861 מ"ר. משטח זה יש להקצות 84.56% למגורים א' (המהווה : 4,111 מ"ר), ו- 15.44% למשרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים (המהווה 750 מ"ר). ס"ה שטח בנייה מותר הינו : 4,111 מ"ר (מגורים) + 750 מ"ר (משרדים וחדרי עבודה) = 4,861 מ"ר שטחי השירות באזור מגורים יתחלקו באופן הבא : שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר, שטחי חנייה מקורה לא יעלו על 17 מ"ר ליח"ד, ממ"ד - 12 מ"ר..
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה : שטחי שירות ניתן לבנות כחלק מהמבנה על כל קומותיו, כולל חנייה מקורה אשר תשולב בקומת הקרקע של המבנה. ס"ה שטחי שירות בתחום התכנית הינו : 4,861 \* 20% = 972 מ"ר..
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : ניתן לנייד שטחים מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי בנייה יישמר. ס"ה השטחים העיקריים המותרים לבנות מתחת לכניסה בתחום התכנית הינו : 4,861 \* 20% = 972 מ"ר..

(5) הערך מתיחס ל% מקסימום, הערה: ס"ה שטח מגורים (כולל שטח עיקרי + שירות) בתחום התכנית = 5,833 מ"ר. תותר הקמת שטחי תעסוקה (משרדים וחדרי עבודה) של בעלי מקצוע חופשיים, שטחי התעסוקה יקוּזְזוּ משטחי המגורים המותרים. שטח התעסוקה המקסימלי המותר לכל יחידת דיור הינו 30.00 מ"ר, ע"פ תכנית זו שטח התעסוקה המקסימלי המותר בתחום התכנית הינו:  $30.00 \text{ מ"ר} * 25$  יח"ד = 750 מ"ר..

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: לפחות 20% משטח מגרשי המגורים יהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרת חלחול..

(7) הערך מתיחס ל מקסימום.

(8) הערך מתיחס ל מקסימום.

(9) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(10) הערך מתיחס ל מקסימום.

(11) הערך מתיחס ל מקסימום.

(12) קו הבניין במבנים הקיימים יהיה לפי קונטור הבניין הקיים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית 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 התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

**6.2****דרכים וחניות**

א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.

ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור לרבות הדרכים הכלולים בתכנית, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י התכנית לצורכי רישום שנקבעה בתשריט, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.4****חשמל**

א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: 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.

3.00 מ' א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים

2.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים

5.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

20.00 מ' מציר הקו ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

35.00 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

1.00 מ' ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת

3.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר 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 החשמל.

6.5

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב:

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח 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.

ניקוז:

יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי שהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. לפחות 15% משטח המגרש יוותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית

אספקת מים:

- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים 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.

הרחקת אשפה:

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

6.6

**תקשורת**

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

6.7

**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספות הבניה מותנה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.8

**שמירה על עצים בוגרים**

1. נספח עצים בוגרים לתכנית:

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה

## 6.8

## שמירה על עצים בוגרים

אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזע ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. 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 תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר? דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכולל נספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

## 6.9

## פסולת בניין

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

## 6.10

## פיקוד העורף

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

## 6.11

## 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.

6.11

## פיתוח סביבתי

ג.נגר עילי.

6.12

## תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. וחיבור למערכת הביוב העירונית .

א. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תכנית בינוי הכוללת סימון של כל יחידות הדיור במגרש, להבטחת מימושן ומיצוי הבניה בהתאם לצפיפות שנקבעה בתכנית.

ב. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהיה העברת השטח הכלול בתכנית לתחום מרחב תכנון עירון ולתחום השיפוט של המועצה המקומית בסמ"ה.

ג. הבטחת ביצוע תשתיות.

ד. תנאי להיתר בניה רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית . לא ניתן יהיה לסטות מהוראה זו.

ה. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.

ו. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ז. אישור תשריט הפקעות.

ח. תנאים 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 קווי 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. מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ט. אישור אגף המים במועצה המקומית / או תאגיד מי עירון בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

י. התכנית תכלול , או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול : הוראות המבטיחות את בצוע בתכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת,

6.13

## תשתיות

א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א.ביוב

## 6.13

## תשתיות

1. ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
  2. מתן היתר בנייה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב היישובית ולמט"ש עין שמר (או מט"ש אחר, מוסדר כדין המסוגל לקלוט את השפכים מתחום התוכנית), והכל באישור ובתיאום עם משרד הבריאות.
  3. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
- ב.מים
- אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- ג.הידרנטים
- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד.תיקשורת וחשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ה.מרחב מוגן / מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ו. 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 קו 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.
- במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

## 6.14

## חומרי חפירה ומילוי

- תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
- חציבה ומילוי
- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

## 6.15

## היטל השבחה

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

## 6.16

## הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.  
דרך מס' 24 ברוחב של 12 מ' הנכללת בתחום התכנית כמסומן בתאי שטח מס' 100 ובתאי שטח 400, תגרע מתחום המתחם לאיחוד וחלוקה 04 ותבוצע בדרך של הפקעה.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	הכנת תשתיות דרכים וביוב בשטח.
2	מימוש התכנית בפועל.	תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית

## 7.2 מימוש התכנית