

הודעה על אישור תכנית מס' 21-7-15  
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 5452  
 מיום 3.11.05

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 15-7-15  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 15.06.04 לאשר את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה כפר תבור**

**תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בוסתאן אל מרג'**

**פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית : מתאר כפר נין**

תכנית מפורטת מס' ג/13119  
 המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/7033 המאושרת, ותואמת את ג/8991, ג/9465, ג/6922, ג/13115, ג/9465 בתוקף.

**1.2 מקום התכנית : כפר נין**

נ.צ. מרכזי:	מזרח 233.000	צפון 726.300
גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
17200	1-28	
17201	1-55	
17202	1-48	
17204	3	18, 19
17206	15, 17, 23, 29, 31, 32	12-14, 19, 20, 27, 30
17207	2, 6	1, 10, 13
17208	1-31	
17209	1-40	

**1.3 שטח התכנית: 533.57 דונם המדידה בשיטה גרפית.**

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים**

מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית, טל' 04-6558211 פקס. 04-6560021

**היזם ומגיש התכנית: מועצה אזורית בוסתאן אל מרג'**

ת.ד. 1072 נצרת עילית 17000 טל' 04-6424555

**עורך התכנית: אדר' ברוך שמיר, פורת-שמיר אדריכלות ובינוי ערים מ.ר. 036514**

קיבוץ משמר העמק, ד.ג. מגידו. מיקוד: 19236 טלפון: 04-9896017 פקס.: 04-9898920

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – התכנית תואמת לתמ"א.

**תוכניות מתאר מקומיות** - הוראות תכנית המתאר מס' ג/7033 ו-8991 למרחב תכנון הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז הצפון תחולנה בכל דבר לגבי שטחים הכלולים בתכנית זו, אלא אם קובעות אחרת הוראות תכנית זו.

**תכניות מפורטות** - הוראות תכניות מפורטות ג/7304, ג/13115, ג/6922, ג/9465 ו-ג/6922 בתוקף.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
12/2001	הכנה
1/4/2002	עדכון 1
26/2/2002	עדכון 2
6/3/2003	עדכון 3
1/6/03	עדכון 4
20/02/05	עדכון 5 (התנגדויות)
08/06/05	עדכון 6
15/07/05	עדכון 7 (הערות למתן תוקף)

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

הנושא	הסימון בתשריט
מגורים א-1	שטח צבוע צהוב
מגורים א-2	שטח צבוע כתום
מגורים ב-1	שטח צבוע תכלת
מגורים ב-2	שטח צבוע כחול
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום מוקף בקו חום כהה
מגורים משולב במסחר בחזית	שטח צבוע צהוב ועליו פסים אפורים באלכסון
שטח חקלאי	שטח צבוע בפסים ירוקים
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק בהיר
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק כהה
בית עלמין	שטח צבוע צהוב ועליו רשת משבצות בירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך להולכי רגל	שטח צבוע פסים דקים ירוק אדום לסירוגין
דרך משולבת מוצעת	שטח צבוע בפסים ירוקים ואדומים לסירוגין
דרך משולבת מאושרת	שטח צבוע בפסים ירוקים וחומים לסירוגין.
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע בפסים סגולים ואפורים לסירוגין.
שטח ספורט	שטח צבוע ירוק מותחם בחום.
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה
גבול תכניות קיימת	קו עבה מרוסק בצבע כחול בהיר.
גבול שטח עתיקות	קו מרוסק אפור
גבול חלקה	קו בצבע ירוק.
מספר חלקה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול גוש	קו בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו.
מספר גוש	מספר ירוק בתוך מלבן אדום.
דרך לביטול	שטח כס קווקו באדום.
מבנה להריסה	שטח צהוב מוקף קו שחור מרוסק .
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוזטה)
קו בניין בצדי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוזטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוזטה)

## 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד קרקע
באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם	
3.34%	17.83	3.38%	18.04	מגורים א-1
57.33%	305.89	48.77%	260.24	מגורים א-2
1.78%	9.49	1.77%	9.47	מגורים ב-1
4.33%	23.11	4.27%	22.80	מגורים ב-2
3.95%	21.10	3.39%	18.09	שטח למבני ציבור
0.79%	4.21	0.78%	4.18	מגורים משולב במסחר בחזית
-	-	11.78%	62.84	שטח חקלאי
2.76%	14.72	2.03%	10.81	שטח ציבורי פתוח
0.03%	0.17	0.03%	0.16	שטח פרטי פתוח
4.75%	25.34	4.74%	25.29	בית עלמין
13.43%	71.66	16.10%	85.88	דרך מאושרת
4.04%	21.56	-	-	דרך מוצעת
0.02%	0.09	0.18%	0.98	דרך להולכי רגל
0.72%	3.83	-	-	דרך משולבת מוצעת
0.62%	3.31	0.64%	3.42	דרך משולבת מאושרת
0.25%	1.35	0.27%	1.42	שטח למתקנים הנדסיים
1.34%	7.14	1.35%	7.18	שטח ספורט
0.52%	2.77	0.52%	2.77	שטח למוסד דתי
100%	533.57	100%	533.57	סה"כ

### פרק 2: מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

#### 2.1 מטרת התכנית:

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה בתחום התוכנית.
- ג. הסדרת מערכת הדרכים לכלי רכב והולכי רגל בתחום התוכנית.
- ד. החלת תוכנית מתאר אחת כוללת על הישוב ע"י איגוד התוכניות המפורטות המאושרות בתוכנית אחת

#### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינויים במערכת הדרכים המאושרת.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי - לשטח למגורים ודרכים, ומשצ"פ לבית עלמין.
- ג. שינויים בתקנות הבניה של התוכנית.

## 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד		יעוד הקרקע/ צפיפות (50% מימוש בקרקע פרטית)
מצב מוצע	מצב מאושר	
71	72	מגורים א-1 עד 4 יח"ד לדונם
* 764	* 650	מגורים א-2 עד 2.5 יח"ד לדונם נטו
* 28	* 55	מגורים ב-1 עד 3 יח"ד לדונם
* 69	* 55	מגורים ב-2 עד 3 יח"ד לדונם
* 11	* 10 2 קומות מעל קומת מסחר	מגורים משולב במסחר בחזית עד 2.5 יח"ד לדונם
943	828	סה"כ

\* התכנית לוקחת בחשבון 50% מימוש בקרקעות פרטיים ו- 100% מימוש בקרקע מנהל.

### פרק 3: הוראות התכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

**כללי:** לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 אזורי מגורים – א-1, א-2, ב-1 וב-2:

השטח הצבוע בצהוב בתשריט הנו שטח מגורים א-1. בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם.  
השטח הצבוע בכתום בתשריט הנו שטח מגורים א-2 בצפיפות של עד 5 יח"ד לדונם.  
השטח הצבוע תכלת בתשריט הנו שטח מגורים ב-1 בצפיפות של עד 6 יח"ד לדונם.  
השטח הצבוע כחול בתשריט הנו שטח מגורים ב-2 בצפיפות של עד 6 יח"ד לדונם.  
יעוד שטחים אלה הוא לבתי מגורים. תותר בניית מועדונים פרטיים או חברתיים; גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים וחניה; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים; מוסכים פרטיים ומשותפים לחניית רכב או מיכון חקלאי; חנויות ובתי מלאכה כדלקמן:

- חנויות מזון וקיוסקים
- מספרות ומכוני יופי
- בתי מרקחת
- חנויות לספרים, עיתונים וצרכי כתיבה
- סנדלרים

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ולא רועשים באזור המגורים – בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה, ונדרש אישור המשרד לאיכות הסביבה לגבי שימושים העלולים להוות מטרד.  
במקרה של התרת שילוב יעוד אחר במבנה המגורים – תותר קומת קרקע מסחרית בגובה פנימי שאינו עולה על 5.20 מ' וההנחיות תהיינה לפי יעוד "מגורים משולב במסחר בחזית".

### **3.1.2 מגורים משולב במסחר בחזית:**

השטח הצבוע צהוב עם פסים אפורים בתשריט ישמש למגורים בקומות עליונות ובתנאי של חדר מדרגות נפרד למגורים. יותרו מגורים בקומת קרקע שאינם פונים לחזית המבנה. ליעוד למסחר תותר קומת קרקע במידת גובה פנימית שאינה עולה על 5.20 מ' עם אפשרות לגלריה ויעוד כדלקמן:

- חנויות ובתי מלאכה
- מועדונים פרטיים וחברתיים
- משרדים
- בתי קפה ומסעדות
- בתי קולנוע
- מלאכה זעירה שלדעת הועדה המקומית אינה גורמת מטרד לאזור כגון: חייטות, נגרות ללא מיכון, מסגרות ללא מיכון, מאפיה וכיו"ב, בית דפוס וכד'.
- צפיפות יח"ד למגורים תהיה 5 יח"ד לדונם.

### **3.1.3 שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר וישמש לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכי שרות, נטיעות, גינון וגנים ציבוריים, שדרות וכיכרות, מתקנים למנוחה והצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק, מגרשי משחק, מגרשי ספורט, מדרגות ושבילים ציבוריים הפתוחים לגישת הציבור, תחנות טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים.

### **3.1.4 שטח למבני ציבור:**

השטח הצבוע בחום בהיר ומותחם בקו חום כהה ישמש למבני ציבור, ויכיל מבנים כגון: פעוטון, גן ילדים, בית ספר, מועדון, ספרייה, מרפאה, "טיפת חלב", תחנת עזרה ראשונה, מקלטים ציבוריים, מבני חינוך, תרבות ודת, שבילים ודרכים פנימיות, מגרש משחקים ומתקני משחק וגן, תחנות טרנספורמציה. תחנת מכבי אש.

### **3.1.5 שטח ספורט:**

השטח הצבוע בתשריט בירוק ותחום בירוק כהה הנו שטח למתקני ספורט ונופש ויכלול: מגרשי טניס, מגרש כדורגל, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק ונופש פעיל, דרכים פנימיות, שבילי גישה וחניה וכל השירותים והפעילויות הנדרשות לקיום פעילות הספורט. נדרשת לשטח זה תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.

### **3.1.6 שטח למתקנים הנדסיים:**

השטח הצבוע אפור מקווקו בסגול בתשריט הנו שטח למתקנים הנדסיים וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתקנות בניין ערים - הכנת תשריטים תשי"ח 1958

- א. המקום מיועד למתקני קידוח מים, בריכות אגירה, מתקן טיפול בשפכים, תחנות שאיבה וכל הכרוך בהם.
- ב. יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים.
- ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
- ד. המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
- ה. לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים לישוב או לטיפול בשפכים בישוב. לא תותר הקמת מערכות אנטנה באתר.

לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים. מפגע חזותי וכל מטרד אחר. בכפיפות מומחי משרד הפנים, הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.

### 3.1.7 בית עלמין:

השטח הצבוע צהוב משובץ בירוק כהה, ישמש כשטח לקבורה ומבני השירות לאיזור זה. תותר הקמת מצבות ומבני מצבות, סוללות, ספסלים, חפירה וגידור לפי הצורך. הבניה במקום תיעשה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

אחוז בניה/שטח בניה מקסימלי				קווי בניין במטרים			גודל מגרש מינ' במ"ר	יעוד/ שימושים עיקריים
תכנית מקס'	סה"כ	שטחי שדות	שימוש עיקרי	אחורי	צדדי	קדמי		
60%	80%	15%	65%	3 מ'	3 מ' או לפי הרוזטה במקום ( 4 מ'). 0 מ' בהסכמת השכן בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	5 מ'	450 מ"ר	מגורים א-1 (לפי ג/8991)
70%	100%	20%	80%	3 מ'	3 מ' או 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	ראה רוזטה בתשריט לא פחות מ 4 מ' מציר הדרך לבניין קיים	400 מ"ר	מגורים א-2
60%	90%	20%	70%	4 מ'	3 מ'	5 מ'	2500 מ"ר	מגורים ב-1 (לפי ג/8991)
60%	100%	20%	80%	3 מ'	2 מ' או 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	ראה רוזטה בתשריט לא פחות מ 4 מ' מציר הדרך לבניין קיים	250 מ"ר	מגורים ב-2
70%	100%	20%	80%	4 מ'	2 מ' או 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	ראה רוזטה בתשריט	1800 מ"ר או לפי תכנית מפורטת	מגורים משולב במסחר בחזית
60%	90%	20%	70%	4 מ'	3 מ'	ראה רוזטה בתשריט	500 מ"ר או לפי תכנית מפורטת	מבני ציבור
30%	30%	ראה סה"כ	ראה סה"כ	3 מ'	3 מ'	ראה רוזטה בתשריט	660 מ"ר	שטח למתקנים הנדסיים
אסורה כל בניה								דרכים

- הערות: 1. כאשר אחד מקווי הבנין הצדדיים יהיה קו 0, יהיה קו הבנין הצדדי השני לפחות 3 מ'. יותר קו בנין 0 בקומות העליונות באזור מגורים ב-2
- הגובה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה – הנמוכה מבין השתיים.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בניין ציבורי על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני שלו.
- במגורים א-2 ניתן להקים מבנה עזר בשטח 30 מר' בקומה אחת.

יח"ד לדונם	צפיפות/ מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי		יעוד/ שימושים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
4	2	11 מ' לגג שטוח או 13 מ' לגג משופע	3 + מרתף	לפי הנחיות הוועדה המקומית		מגורים א-1
5	2	11 מ' לגג שטוח או 13 מ' לגג משופע	3 + מרתף	20%	80%	מגורים א-2
6	12	11 מ' לגג שטוח או 13 מ' לגג משופע	3 + מרתף	20%	70%	מגורים ב-1
6	2	11 מ' לגג שטוח או 13 מ' לגג משופע	3 + מרתף	20%	80%	מגורים ב-2
5	8	12.20 מ' לגג שטוח או 14 מ' לגג משופע	ק.קרקע מסחרית+ 2 מרתף	20%	80%	מגורים משולב במסחר בחזית *
-	-	15	3	20%	70%	מבני ציבור
-	-	4	1	5%	25%	שטח למתקנים הנדסיים

\* ביעוד מגורים משולב במסחר בחזית תותר קומת קרקע מסחרית בגובה של 5.20 מ'.  
 \*\* בכל יעודי המגורים בהם יותר שימוש נוסף למבנה בקומת הקרקע- תותר קומת קרקע מסחרית בגובה פנימי שאינו עולה על 5.20 מ' עם אפשרות לגלריה ואז גובה ומס' קומות יהיו זהים ליעוד מגורים משולב במסחר.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

#### 1. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים:

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיה דינם כדין המגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגו מועטים יותר, פרט למרווח חזית הבניין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.

#### 2. שטחי חניה:

א. החניה תיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנות מקומות חניה, התשמ"ג 1983, בתחומי המגרשים.

ב. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.50 מ'.

ג. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

#### 3. איסור פגיעה במבנה בעל ערך ארכיטקטוני:

לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בניין בעל קשתות או קמרונים אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בניין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי הקמרון עצמו או הקשתות.

#### 4. בנייה על גבי מבנה אבן:

א. לא תותר בניית קומה נוספת מעל בניין אבן, אלא ע"י שימוש באבן.



ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים, בתנאי שייעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבניין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.

5. **גדרות:** הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתן של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבנייה שלהן.

6. **קולטי שמש:** ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג.

7. **מזגנים:** מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה כתנאי להיתר הבניה. לא יותרו מזגני חלון. היחידה החיצונית תהייה מוצנעת ומיקומה יאושר ע"י הועדה לתכנון.

8. **מעקה גג:** לכל גג שטוח תותר יציאה במדרגות ומעקה בטיחות סביב, עפ"י חוק התכנון והבניה.

9. **פרגולות:** יותרו מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ, ברזל או אלומיניום והמהוות מסגרות פתוחות - הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ובאישורה של הועדה המקומית.

#### 10. **נטיעת עצים ושמירתם:**

א. הועדה המקומית רשאית, במקרים מסויימים, לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים או צמחים אחרים המפריעים לדרך.

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו, ולהכנס לנכסיו של הבעל ע"י צו עובדיה וסוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט צעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים; צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואיתורו של כל מטע חדש.

ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם ניטעו עצים בהתאם לפסקה א' ובי' בסעיף זה יהיו אחראים לשמירתם של עצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט כל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק זה.

לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה אחר שנדרש לעשות כך בצו בכתב מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

#### ב. **תשתיות:**

כללי: אין להניח קוי מים, עמודי טלפון, מתקני וקוי ביוב, קוי טלפון תת קרקעיים אלא בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך. לא יוצא היתר בנייה אלא אם הבקשה עונה לדרישות הבאות:

1. **מים** : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
2. **ניקוז** : תנאי לקבלת היתר בניה אבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- הוועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול.
- ניקוז של קרקע שעתידים לנצל לפעולות בנייה, יטופל לפני התחלת הבנייה כפי שתאשר הוועדה המקומית. תהיה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר בנייה על הקרקע הזו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.
3. **ביוב** : תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור משרד הבריאות לפתרון ביוב ומים וחיבור למערכת הביוב האזורית עפ"י תוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **אנטנות** : לא תורשה הקמת אנטנות פרטיות. אנטנה תוקם בהיתר בלבד.
5. **ארונות חשמל** : ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.
6. **תאורת חוץ** : תאורת הרחובות, הכיכרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאושרו ע"י הוועדה המקומית.
7. **כיבוי אש** : לא תותר כל בניה אלא לאחר מילוי דרישות כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הוועדה. תנאי להוצאת היתר בניה - קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.
8. **אשפה** : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. בשטח יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית ובאישור מהנדס הוועדה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש אשר יסומן בתכנית ההגשה.
9. **חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים** : כל רשת החשמל תהייה תת קרקעית, תחנות הטרנספורמציה ימוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים והמבנה ישתלב בתכנית הפיתוח. חומרי הגמר למבנה יקבעו כחלק מתכנית הפיתוח ובאישור הוועדה המקומית. תעשה הכנה בקווים תת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת.
10. **עבודות פיתוח** : תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להלכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס לצורך איסוף ילדים לבית ספר, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.
11. **הוראות הבניה ועמידה בתקנים** : בטיחות, חוזק, אוורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבניין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
12. **חומרים ושיטות בניה** : הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.
13. **הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים** :
  - א. **רעש** : בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים.
  - ב. **זיהום אויר** : לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. **חומרים רעילים ומסוכנים** : יפורטו סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הוועדה המקומית והשרד לאיכות הסביבה ייערך סקר סיכונים.

#### 14. חשמל:

**כללי:** - אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.  
- הטיית קווי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התווייתן, ו/או סלילתן עפ"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם ההתווייה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.  
א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מרשת מתח נמוך - 2 מ'.

מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'.

מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8 מ'.

מקו מתח עליון עד 161 ק"ו - 10 מ'.

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך - 2.5 מ'.

מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו - 5 מ'.

מעמודי חשמל במתח עליון - 10 מ'.

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת קרקעי - 10 מ'.

מעמודי חשמל מתח נמוך - 5 מ'.

מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.

מעמודי חשמל מתח עליון - 10 מ'.

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

**הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**15. גידור דרכים:** הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבנייה וקו הדרך שיש בו משום הפרעה למבט. כל בעל קרקע שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

#### ג. הוראות כלליות:

##### 1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הינו בתחום מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה, ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או

שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן. כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונם של קוי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששימשו קודם לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סעי' 188-197.

## **2. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. הוועדה תשקול באם תוספת הבניה בקו המתאר של מבנה קיים אינה פוגעת בשכנים ו/או במצב תכנוני עתידי, יש לשאוף שתוספת קומות תהיה עפ"י קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראת תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

## **3. מבנים להריסה:**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו. במקרים מסויימים יקבע ביצוע ההריסה בפועל כתנאי למתן היתרי בניה ו/או מימוש התוכנית.

## **4. מבנים מסוכנים:**

הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בניין רעוע המהווה, לדעתה, מקור לסכנת נפשות להסתלק ממנו תוך זמן סביר שייקבע לכך, ובאם לא ייענה לפנייתה, תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעליו בהוצאות.

## **5. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

## **6. היטל השבחה:**

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

## **7. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חניה בקו אפס צידי תנוקז לכיוון מגרש המבקש.

## **8. עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

## **9. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## **10. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## **11. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

חתימות

  
مجلس اقليمي بستان النرج  
מועצה אזורית בוסתאן אלנרג'

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

ברוך שמיר, אדריכל  
מס' רישוי: 036514  
טל. 0896017-04

הוועדה המקומית:

הוועדה המחוזית:

תאריך:

19/07/05