

22/1/08

מה- תק- 378-02

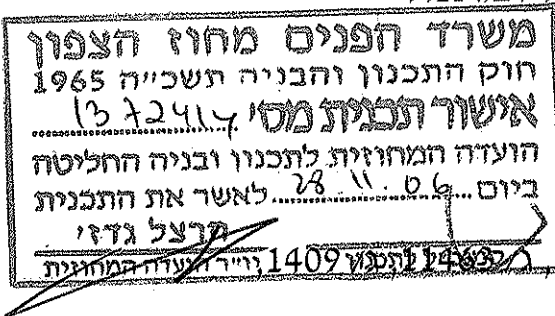
מחוז: הצפון

נפת נצרת

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תחום שיפוט מוניציפאלי מועצה אזורית אל-בטוף, מועצה אזורית גליל תחתון

### תכנית מתאר מקומית - רומאנה

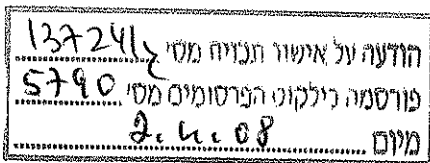


מספר ג/13724.

שינוי לתוכניות: ג/3343, ג/1345  
 ג/13664, ג/7736 (המופקדת)

מס' יח"ד מאושרות - 667 (מהן בנויות כ- 200)  
 מס' יח"ד מוצעות - 380

קיבולת התוכנית נומינלית - 1,056 יח"ד  
 קיבולת התוכנית במימוש 60% - 630 יח"ד



<p>כורזים          טל : 04-6751960          פקס : 04-6751166</p>	<p>אדר' דני קידר</p>	<p>המתכנן :</p>
<p>א.ב. תכנון צמח 15132          טל : 04-6751960          פקס : 04-6751166</p>	<p>מתכנתת מיכל הלוי</p>	
<p>לוי שטרק ת.ד. 9833 חיפה 31098          טל : 04-8553655          פקס : 04-8553654</p>	<p>אינג' אריה צוק</p>	<p>מתכנן תחבורה :</p>

## תוכנית ג/ 13724 - רומאנה דברי הסבר

רומאנה - כפר בגליל התחתון, בדרום מערב בקעת נטופה, כ- 10 ק"מ צפונית מנצרת. כפר קטן (וצמוד לכפר השכן עוזייר) הבנוי סמוך למקומה של העיר המקראית רימונה הנזכרת ברשימת ערי הלויים. בתקופת התלמוד היה במקום ישוב שנקרא רימון או רומה. ניתן למצוא בסביבות הכפר שרידי מבנים, בורות, מערות וחרסים עתיקים.

היום, הכפר הקטן בעל אופי כפרי שחלק מתושביו מתפרנס מחקלאות ואחרים מפרנסות אחרות מתוך לכפר. מוניציפאלית רומאנה שייכת למועצה אזורית אל-בטוף יחד עם הכפרים: רומת אל הייב ועוזייר.

### תוכנית ג/ 13724

מבחנה של התוכנית הוא במידת ישימותה ובאפשרות לגזור ממנה: היתרי בניה, תשריטי חלוקה, תכנון מפורט של מתחם והכנת תוכניות בינוי.

הכנת תוכנית זו לרומאנה נערכה על סמך איסוף נתונים בתחומים הפיסיים, החברתיים והכלכליים. ניתוח הנתונים היווה בסיס למיקומם והיקפם של יעודי הקרקע, למידת צפיפות המגורים ולהנחיות בדבר בינוי. כמו כן, במהלך התכנון נדרשה התייחסות מיוחדת ומעמיקה למערכת דרכים ולנושא המגורים.

▪ תכנון מערכת הדרכים (המהווה שלד לתוכנית) התמודד עם המצאות מבנים ואלמנטים קיימים ותנאי שטח/ טופוגרפיה / שיפועים קשים ביותר.

▪ קביעת שטחי המגורים - מנסיון בהכנת תוכניות ביישובים אחרים (במגזר הלא יהודי) נוכחו כי לא ניתן להבטיח שקרקעות בבעלות פרטית ובמידה לא מבוטלת גם קרקעות מדינה שנקבעו למגורים ומיועדות לחסרי קרקע אכן תמומשנה ובמלוא זכויות הבניה המתאפשרות מתוכנית זו. הסיבות לכך בעיקרן, הבעלות הפרטית על הקרקע והעדר "כלי" שיאלץ לממשן. כמו כן, היקף הסחירות של הקרקעות הפרטיות ברומאנה קטן ביותר. בנוסף, מגרשי מגורים בקרקעות מדינה, האמורים לתת מענה לחסרי קרקע פרטית, בפועל משווקים לכל המעוניין, והבניה בפועל היא של בית אחד / יח"ד אחת עד שתיים למגרש. לכן, מכפלת השטח במספר יח"ד מותרות אינו נותן תוצאה יישומית.

▪ קביעת מספר יח"ד בתחום התוכנית - בשטחים המיועדים למגורים התייחס התכנון לעובדות הבאות: רובן ככולן של הקרקעות הפרטיות בבעלות משותפת (מושעה), מצב זה יחייב הכנת תשריטי חלוקה ו/ או תוכניות חלוקה ו/ או תוכניות מפורטות נקודתיות שתחייבנה הקצאת שטחים (משטחי המגורים) לדרכי גישה / זכויות מעבר ואחרים. כלומר, השטח שבבעלות פרטית המיועד למגורים הינו ברוטו. לפיכך, מכפלת גודל השטח במספר יח"ד אפשריות בדונם אינו ראלי. בקרקעות מדינה מסתבר, לא מצליחים לשווק ולממש מגרשים עם מלוא זכויות הבניה האפשריות בהוראות תוכנית זו. יתרה מכך, מסתבר שהמימוש הראלי של יחידות הדיור נע בין 50% ל- 70%.

▪ זכויות הבניה הקיימות נשמרו לגבי מגורים ב', 150% 6 יח"ד לדי'. והוגדלו למגורים א' מ- 108% ו- 126% ל- 160% וצפיפות לדונם כנ"ל. גובה הבניה המותר עודכן אף הוא כדי לתת ביטוי למצב הבנוי של - 4 קומות. כך הופקדה התוכנית.

לסיכום ניתן לומר, שאומנם תוכנית זו מאפשרת נומינלית 1,056 יחידות דיור, למעשה מידת היישום בפועל מצמצמת אותה ל- לכ- 630 יח"ד ( 60% מימוש).

אזור המגורים המזרחי צומצם לעומת התוכנית המופקדת בשל התנגדות משרד הבריאות.

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית רומאנה מס' ג/ 13724, ותחול על השטח שבתחום הקו הכחול בתשריט.

1.2. מקום התכנית :

התכנית חלה על שטח הכפר רומאנה בנ.צ. 2294/7437

הגושים הנכללים :

גושים	חלקות	חלקי חלקות
16586	-	3 ✓
17476	6,8,9-17	18
17477	-	3,4,8,9
19360	-	1-13,65-72,74
19359	-	52,54
שטח בנוי		

1.3. שטח התכנית : 371.0 דונם, מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעלי העניין :

בעלי הקרקע :

פרטיים.

מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000  
טל' 06-6558211, פקס : 06-6560521

יוזמי התכנית :

מינהלת פרויקט תכנון 34 ישובים ערביים בצפון  
מינהל תכנון, משרד הפנים, ירושלים 3735  
טל : 02-6701670 פקס : 02-6701633

מגיש התכנית :

מינהלת פרויקט תכנון 34 ישובים ערביים בצפון.

עורך התכנית :

אדריכל דני קידר ,  
מתכנת מיכל הלוי  
א.ב. תכנון צמח 15132 משרד עמק הירדן  
טל : 04-6751808, פקס : 04-6751166

1.5 יחס לתכניות אחרות:

עפ"י תמ"א / 35 התוכנית במרקם שימור משולב, רצועת נחל, רגישות סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים.

התכנית גורעת מיער תמ"א / 22, 37 דונם יער טבעי לטיפוח (בתחום יער 1402).

תמ"מ 9/2 - התכנית תואמת להוראות סעיף 10.2.5.

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/ 3343, ג/ 11345, ג/ 11463, ג/ 1409 - המאושרות ולתוכנית ג/ 7736 המופקדת, ג/ 13664.

במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 18 דפים - מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 1:1250 - מחייב.
3. נספח תחבורה מנחה.
4. נספח מתחמי תכנון - מנחה.
5. דף הסבר לתוכנית - מסמך נלווה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
8/2002	עדכון
12/2002	עדכון
4/2004	עדכון
8-9/2004	עדכון
6/2005	עדכון
7/2005	עדכון
10/2005	עדכון
11/2005	עדכון
5/2007	עדכון
12/2007	לתוקף

1.8 הגדרת מונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תוכנית מאושרת
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
בצבע תכלת	מגורים ב'
בצבע כתום	מגורים ג'
בצבע חום מותחם בחום	אזור מבני ציבור
ירוק	אזור ציבורי פתוח
פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
צהוב וירוק אלכסוניים	בית עלמין
צבע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
אדום מטויט ירוק	דרך משולבת

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תוכנית מאושרת
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
בצבע תכלת	מגורים ב'
בצבע כתום	מגורים ג'
בצבע חום מותחם בחום	אזור מבני ציבור
ירוק	אזור ציבורי פתוח
פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
צהוב וירוק אלכסוניים	בית עלמין
צבע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
אדום מטויט ירוק	דרך משולבת
חום מטויט ירוק	דרך משולבת קיימת
בצבע חום	דרך קיימת מאושרת
פסים אדומים אלכסוניים	דרכים לביטול
אדום מרושת שחור	חניה
בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש רשום
קו וספרה בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
חום כהה	מוסד דתי
ירוק כהה	עורק מעבר
פסים באפור וצהוב לסרוגין	מגורים ומסחר
פסים בירוק חום לסרוגין	מבני ציבור ושצ"פ
קו סגול	גבול מוניציפאלי, מרחב תכנון
קו סגול מרוסק, שם המתחם בשחור	מתחם לתכנון, כולל שמו
סגול מרושת שחור	מתקן הנדסי
משבצות בירוק	יער תמ"א / 22
מס' דרך	ספרה ברבע עליון של עגול
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של עגול
קו בנין	ספרה ברבע צידי של עגול
מסגרת צהובה	מבנה להריסה
קו אדום מרוסק	רדיוס קידוח מי שתיה
קו מרוסק, ארוך וקצר, בשחור	ציר דרך אזורית 785
קו נקודה בשחור	קו בניין מדרך 785
פסים אלכסוניים באפור	שטח למרכז תחבורה
אפור תחום שחור	שטח מסחר (מרכזון)
קו מרוסק שחור	עתיקות
סגול משובץ שחור	מתקן הנדסי
סגול תחום שחור	תחנת מעבר לפסולת יבשה
קו וספרה בשחור	גבול מגרש ומספרו

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

### 2.1 מטרות התכנית :

- א. רה-תכנון לכפר רומאנה - הרחבה ופיתוח תחום התכנון הקיים לשנת 2025.  
 ב. הסדרת תוכנית מתאר מאושרת.  
 ג. התחברות לדרך מסי 785.  
 ד. הקלה מקו בניין לדרך 785, מ- 80 מ' מציר הדרך ל- 40 מ' מציר הדרך.  
 ה. הקלה מתמ"א / 22 - גריעת 37 דונם יער טבעי לטיפוח (בתחום יער 1402).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. קביעת אזורים ויעודי קרקע לשימושים שונים כמופיע בתשריט התכנית.  
 ב. התווית רשת דרכים.  
 ג. קביעת: זכויות והגבלות בניה, הנחיות והוראות למתן היתר בניה.  
 ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ושלבי ביצוע.  
 ה. קביעת הנחיות סביבתיות.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עקריים : 667 יח"ד מאושרות, 1,056 יח"ד מוצעות

יעוד הקרקע/שימוש	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר	סה"כ יח"ד
מגורים א'	165330	902
מגורים ב'	21340	116
מגורים ג'	5880	30
מגורים ומסחר (1)	2310	8
מבני ציבור ושצ"פ (2)	2520	
מתקן הנדסי	200	-
מוסד דתי	550	
בית עלמין	100	

1. סך השטח המותר למסחר עד 1655 מר'.

2. שטח השצ"פ לא יקטן מ- 0.75 דונם

## 3. הוראות התכנית :

### 3.1 רשימת התכליות והשימושים :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.  
 שטח התוכנית מחולק על גבי התשריט למתחמי תכנון.  
 בהכנת תוכנית מפורטת, אפשר שתהייה גמישות בגבול המתחם וזאת כדי לעמוד באמות מידה ועקרונות התכנון.

#### א. מגורים א' :

באזור זה יותר להקים מבנה מגורים, מבנה חניה ומחסן ביתי. בקומת המסד תותר פעילות מסחרית - קמעונית ושירותים אישיים ועסקיים. תיאסר פעילות שתגרום השפעות מזיקות על הסביבה כמו: בתי מלאכה מייצרי רעש (נגריה מסגריה), מפיצות ריחות רעים (כמו: עיבוד עורות בתהליכים כימיים) מייצרי חומרים רעילים (מעבדות טיפול במצברים). רישיון עסק לפעילות כלשהי תחויב באישור המשרדים: איכות הסביבה ובריאות.  
 היתר בניה בתחום רדיוס מגן ב' מקידוח נטופה (מי-שתיה) יחויב בעמידה בהוראות משרד בריאות.  
 התוכנית אינה פוגעת בתכליות ושימושים שאושרו בתוכניות קודמות.

ו. דרכים וחניות :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

1. דרך משולבת - רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על עדכוניהם מעת לעת.
2. עורק מעבר - תוואי מעבר להולכי רגל, רכב חירום ונגישות למגרשים גובלים.
3. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש קירות תומכים או מסלעות או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.
5. השטח המיועד בתוכנית לחניה ישמש כחניה מרכזית לרכב ציבורי, משאיות ואורחים.

ז. אזור מבני ציבור ושצ"פ :

שטח מבני הציבור כמשמעותו בסעיף 188 לחוק התו"ב בשימושים המותרים. באזור זה יותרו מבנים ושימושים המיועדים לשרות הקהילה כגון: מבני מנהל, מבני בריאות, דת, מבני חינוך ותרבות, שטחים פתוחים, מקלטים ומרחבים מוגנים, דרכי גישה וחניות. לכל שטח המיועד למבני ציבור תוכן תוכנית בינוי - שתקצה שטחים פתוחים בסמוך וכחלק ממבני הציבור שיאפשרו שטח לפינוח משחקים לילדים. כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש. קבלת היתר בניה למבני ציבור, תותנה בהבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

ח. בית עלמין :

מיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שרות לצרכי בית העלמין, לדרכים וחניה, וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19. לאזור המיועד לבית עלמין, יוגש תכנון מפורט (בנוי) במסגרת תוכנית מפורטת בכפוף להוראות תמ"א/ 19 לסעיף 3.2. תכנית הבינוי תכלול: דרך גישה, חניה, אזור קבורה בו יופיע פרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גנון, חיץ בצורת שדרה ו / או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר בניה יצוינו תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה, חניה.

ט. חקלאי :

שטח המיועד לפעילות חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ועפ"י הוראות תוכנית ג/ 6540.

י. מתקן הנדסי :

שטח המיועד להצבת/ הקמת מתקנים הנדסיים כהגדרתם בחוק. היתר בניה יינתן באישור: הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

יא. מוסד דתי :

ישמש להקמת מבני דת - מבנה תפילה והשירותים הנלווים אליו.

### 3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב (1992))

#### לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד למגרש	מס' יחידות סה"כ לדונם	מס' קומות	גובה בניה מקסימלי במטרים (6)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						מס' יחידות סה"כ לדונם	מס' יחידות סה"כ לדונם	מס' יחידות סה"כ לדונם	שטח שירות	שטח עיקריים	שימושים מותרים	מפלס הכניסה (הכניסות)	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה (1)	קדמי	קוי בנין		גודל מגרש מינימלי / דונם	יעוד קרקע / שימוש
				סה"כ	לכיסוי הקרקע (הכניסות)	למפלס הכניסה	למפלס הכניסה	אחורי	צדדי														
3	6	4	14	160	45	50	110	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	3	3	3	0.40	מגורים א'
3	6	4	14	150	50	40	110	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	4	3	3	0.4	מגורים ב'
3	6	4	14	160	70	40	120	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	4	3	3	0.5	מגורים ג'
		3	9	50	40		40	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	5	5	5	0.5	מבני ציבור ושצ"פ (5)
3-4	4	4	14	135	40		110	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	3	3	3	0.5	מגורים ומסחר (4)
		1	3	130	130	מ"ר	100	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	3	3	3	3.84	בית עלמין
		3	9	60	60		50	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	3	3	3	0.5	מוסד דת
		1	10	200	200	מ"ר	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	3	3	3	1.87	מתקן תדסי

(1) בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה, כל עוד סה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

(2) אפשרי קו בנין צידי בין 2 המגרשים 0 מ' בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובהסכמת שכן ובתנאי שקו הבנין השני יהיה 5 מ' לפחות.

(3) אפשרות לבניה מדורגת בת מקסימום 4 קומות מעל קומת מסד. במגרשים מעל הכביש ניתן לבנות 4 קומות מעל כניסה קומת מסד, עפ"י נספח בינוי. במגרשים מתחת לכביש ניתן לבנות סה"כ 4 קומות מעל קומת מסד עפ"י נספח בינוי.

(4) גובה קומה מסחרית (מסד) עד 4.5 מ'. ביעוד הקרקע מגורים ומסחר, היקף הבניה למסחר לא יעלה על 50% מכלל השטח המותר לבניה.

(5) ביעוד הקרקע מבני ציבור ושצ"פ היקף הבניה למבני ציבור לא יעלה על 40% מכלל השטח המסומן ביעוד זה.

(6) גובה מבנה מקסימאלי יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.



**א. הוראות למתחמים :**

תוכנית המתאר מחולקת ל- 6 מתחמי תכנון, המסומנים בתשריט. הועדה המקומית רשאית לשנות את גבולות המתחמים במידה ונמצאה לכך הצדקה תכנונית. כל בקשה להיתר בניה תיבחן לאור ההוראות המפורטות להלן ביחס לכל מתחם.

- מתחם מס' ר-1 - כולל את האזור הקיים עפ"י תוכנית ג/ 3433. במתחם זה ניתן להשלים בינוי במגרשים פנויים ובהתאם לאחוזי הבניה המוקנים בתוכנית זו. לשטח שאינו מבונה תחויב הכנת תשריט חלוקה למגרשים ודרכי גישה/מעבר.
- מתחם מס' ר-2 - מתחם זה כולל את שטח המגורים שבתוכנית ג/ 3433 - ועדיין פנוי מבינוי. מתחם זה כולל את בית העלמין. ליעודי הקרקע בית העלמין, חניה ציבורית ושטח ציבורי פתוח - יוכן תשריט חלוקה בו יסומנו גבולות המגרשים, דרכי גישה/מעבר.
- מתחם מס' ר-3 - מתחם מגורים א' צפוני, קרקעות בבעלות פרטית, המתחם מתוכנן כיחידה בהתייחס למערכת הדרכים והמגבלות לגבי דרך מס' 785. התכנון מחייב תוכנית איחוד וחלוקה למגרשים, דרכים, שבילים, ושטחים ציבוריים.
- מתחם מס' ר-4 - למתחם זה תידרש הכנת תוכנית מפורטת שתכלול: דרכים, שבילים, שטחים לצרכי ציבור, חלוקה למגרשים. לא יינתן היתר בניה ללא עריכת תוכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המחוזית. בשטח המאושר למגורים בתוקף תוכניות קודמות ניתן להוציא היתרי בניה.
- מתחם מס' ר-5 - מתחם דרומי, קרקעות בבעלות פרטית, תידרש הכנת תוכנית איחוד וחלוקה למגרשים, דרכים, שבילים ושטחי ציבור.
- מתחם מס' ר-6 - הקרקעות הכלולות במתחם זה בבעלות מדינה. מתחם זה מהווה רזרבה למגורים לתושבי הכפר. למתחם זה, שהינו בטופוגרפיה קשה, תוכן תוכנית בינוי כוללת, שתציין את מערך הדרכים, גבולות המגרשים, הצבת המבנים, דגמי מבנים מדורגים, פיתוח המגרשים. תוכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית. היתר בניה ינתן רק אחרי ביצוע התשתיות: מים, ביוב, ניקוז, דרכים וחשמל.

**ב. הוראות אריכטקטוניות :**

1. מגורים, מגורים ומסחר : המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחויב באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
2. גגות : גגות הבתים יהיו שטוחים או משופעים. גגות משופעים יחופו ברעפים. בגגות שטוחים יותר לרצף את משטח הגג ולהקים מעקה שגובהו לא יעלה על 1.10 מ'.

במבנים הכוללים יותר מיחידת דיור אחת, כל תוספת ו / או שינוי ביחיד בודדת יחייב התייחסות ארכיטקטונית לכלל המבנה. כל פרטי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

### 3. מבנה עזר :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי - 0 בהסמכת שכן ובחזית האחורית של המגרש. בכל מקרה לא יוקם מחסן בחזית הקדמית. בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח למבנה עזר יחשב ע"ח שטחי השירות עפ"י תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים 1997 התשנ"ז.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה העזר יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

### 4. חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה מקורה יחשב ע"ח שטחי השירות עפ"י תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים, 1997 התשנ"ז.

### 5. גדרות :

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור - חזית קדמית, יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ'. גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

### 6. מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

### 7. מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות המבנים. מיכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

### 8. דודי שמש :

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

## 9. מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו :  
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :

1. המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים .
2. המתקנים יהיו ללא גג.
3. תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי.  
גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.  
שטח הפרגולה יחשב כשטח שירות בהתאם למפורט בתקנות התכנון והבניה תיקון 1997 התשנ"ז – חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים.

## 10. מבני ציבור :

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימאלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.  
מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/או בחומרים אחרים המיועדים למבנים אלו. לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.  
החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה.  
יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.  
תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1: 500 או 1: 250

תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואים וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו / או מסלעה יהיו מאבן לקט או מסותתת. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. תשתיות

1. מים :  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז :  
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב :  
3.1 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ולמערכת הביוב האזורית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  
3.2 לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים אלא לאחר שיתמלאו התנאים הבאים :  
▪ אישור תוכנית כללית לביוב תואמת את תוכנית המתאר המוצעת לישוב (אחרי שתתקן כפי שאמור בסעיף 3.1 לעיל).  
▪ השלמת ביצוע מערכת הולכה ראשית מאזור הבניה עד לתחנת שאיבה ראשית של הישוב.

- 3.3 כל קווי הביוב יבוצעו עפ"י תוכנית בינוי מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.4 תנאים למתן היתר בניה בשטחים הנמצאים ברדיוס ב' מפורטים בסעיף ג' 14 להלן.

#### חשמל:

.4

#### איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

1. 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 / או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה:

- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :  
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קווי החשמל בשטח התוכנית יהיו תת-קרקעיים ו/ או עיליים, זאת בהתאם לתנאי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת חשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו, קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל יעשה עפ"י דין ועפ"י תקנות התכנון והבניה (הסדרה, הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח 1998.
5. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, בכל שטח התוכנית, בשטח לבנייני ציבור וכן בשטח ציבורי פתוח, בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. במידה ולא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה רשאי מהנדס המועצה המקומית לאשר תחנות טרנספורמציה על עמודים.
6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

- ד. הוראות כלליות:**
- 1. איחוד וחלוקה :**
- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, ובכפוף להוראות הסעיפים: 121, 122 לחוק התכנון והבניה.
- 2. הפקעות :**
- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י הסעיפים: 188, 189, 190 וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 3. רישום :**
- תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התכנון והבניה.
- 4. מבנים קיימים :**
- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק בכוח תוכנית מאושרת קודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו, לפי שקול דעת הועדה המקומית. במקרה של תוספת קומה בקו אפס או בקרבת גבול המגרש יש לייזע את השכנים ולפרסם ע"פ סעיף 149 לחוק. ועדה מקומית רשאית שלא לאשר תוספת קומות בקונטור מבנה קיים אם לדעת מהנדס הועדה תוספת זו יש בה מן הפגיעה במקרקעין סמוכים או באיכות חיי השכנים.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' סעיף 180 (2) לחוק התכנון והבניה, למשך זמן קיומו היעיל והבטיחותי של הבניין, מבחינה כלכלית וכמקור הכנסה.
- 5. מבנים להריסה :**
- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משנה מיום תחילת תקפה של תוכנית זו. צווי הריסה יוצאו ע"י ועדה מקומית למבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר משנה מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית :
- תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
7. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. חניה :
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. כל בקשה להיתר בניה תחויב בסימון מקום חניה בתוך המגרש ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. למרות האמור בסעיף זה לעיל, בשטח הבנוי ניתן יהיה לאשר היתרי בניה בתנאי שנמצא פתרון חניה לבניה המוצעת בבקשה להיתר בשטח החניה הציבורי, וזאת לאחר שהוכח כי לא ניתן לספק את מקומות החניה הנדרשים בתחום המגרש נשוא ההיתר.
9. עתיקות :
- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 9.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 9.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- 9.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 9.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 9.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
10. מקלטים :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
11. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

13. העתקת עצים :

עצים מוגנים שיעקרו בעת הביצוע יועתקו למקומות חלופיים בהסכמה ותאום עם קק"ל.

14. תנאים למתן היתר בניה בשטחים הנמצאים בתחום רדיוס מגן ב' :

- א. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או לתוספת למבנה קיים בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתייה, אלא לאחר הסדרת מערכת ביוב בתוכו עפ"י תוכנית מאושרת ולשביעות רצון של משרד הבריאות.
- ב. כל הבקשות למתן היתרי בניה בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתייה יועברו לאישור משרד הבריאות.
- ג. כל קווי הביוב המוגנים שהינם : כל הקווים בתחום רדיוס ב' וקווי ביוב ראשיים ברדיוס מגן ג' יבוצעו בנוכחות מפקח צמוד שזהותו תיקבע ע"י מנהל לפיתוח תשתיות ביוב בהסכמת משרד הבריאות.  
אישור של המפקח בדבר השלמת ביצוע העבודה עפ"י תוכנית מאושרת, יהיה תנאי לכיסוי החפירות ותשלום עבור ביצוע העבודה.
- ד. התנאי להפעלת קווי ביוב ברדיוס מגן ב' של הקידוח – אישור תקינותה של בדיקת האטימות תעשה ע"י חברה מוסכמת של כל קווי הביוב ברדיוס מגן ב' ושל קווי הביוב הראשיים ברדיוס מגן ג' פעם אחת בשלוש שנים (באישור משרד הבריאות – פעם בחמש שנים) ממצאי הבדיקה יועברו לאלתר לידיעת משרד הבריאות וחברת "מקורות" הרשות המקומית תפעל לתיקון כל הליקויים שיתגלו בבדיקה לאלתר.

ה. מימוש התכנית :

1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית אל-בטוף.

ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.

2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

ו. חתימות :

مجلس اقليمي البتوف  
מועצה אזורית אל-בטוף

מוטי לביא  
אדריכל ומתכנן ערים  
רשיון מס' 38133  
ת"מ ירושלים

יזם ומגיש התכנית: \_\_\_\_\_

תוכנית בע"מ

עורך התכנית: \_\_\_\_\_

הועדה המחוזית: \_\_\_\_\_