

תאריך: 26.3.08

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי**  
**ועדה מקומית לתכנון ובניה - "גליל מזרחי"**  
**ועדה מקומית לתכנון ובניה - עפולה**

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

הודעה על אישור תכנון מס' 15418/7  
 מועצה אזורית בוסתאן אל מרג' - עפולה  
 מיום 8.1.09 בתוקף

**פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית: **תכנית מתאר - כפר דחי**

**תכנית מפורטת מס' ג/15418**

המהווה שינוי לתכנית ג/474, מפורטת ג/10721, ג/13119, ג/8715, ג/12567 - בתוקף.

1.2 מקום התכנית: **כפר דחי, ליד גבעת המורה - עפולה**

נ.צ. מרכזי:	מזרח 233.000	צפון 726.300
גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
17205		11,12,17
17207		5,8,32
17230	17,3-15,1	2,16
17234		4,55,56
17235	3,4,5,14	18,17,13,9-7,2,1
17236	7	1,3,8,15
17240	בשלמות (1-17)	

משרד הפנים מחוז הצפון  
 תוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 15418/7  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 25.12.07 לאשר את התכנית  
**מאיר שטרית**  
 שר הפנים

1.3 שטח התכנית: **285.36 דונם** המדידה בשיטה גרפית

1.4 מספר יחידות מגורים: **קיים - 500, מוצע: 694**

1.5 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' ומנהל מקרקעי ישראל**  
 ת.ד. 1072 נצרת עילית 17000, טל' 04-6424555

תכניות אב ומתאר במגזר הערבי בראשות משרד הפנים, משרד רה"מ"ש ומנהל מקרקעי ישראל.  
 חברה מנהלת: **ר.א.ב. הנדסה בע"מ.**

עורך התכנית: **אדר' ברוך שמיר, "שמיר מתכננים בע"מ"** מ.ר. 036514  
 קיבוץ משמר העמק, ד.ג. מגידו. מיקוד: 19236, טלפון: 04-9896017 פקס: 04-9898920

1.6 **יחס לתכניות אחרות:**

- תמ"א 22 - התוכנית מהווה הקלה מהתמ"א- אושרה גריעה של כ- 15 דונם יער טבעי לשימור.  
 תמ"א 8 - התוכנית מהווה הקלה מהתמ"א – אושרה גריעה של 20.5 דונם משטח שמורת נוף.  
 תמ"מ 56/2 - התוכנית תואמת לתמ"מ 56/2.

**תוכניות מפורטות מקומיות:** התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות: ג/10721, ג/8715, ג/12567, ג/13119, ג/474. תכנית ג/15408 – ללא שינוי.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב. (כולל הוראות סביבתיות)
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח נופי – מסמך מחייב.
- ד. נספח תחבורה- מסמך מחייב.

### תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
דצמבר 2004	עדכון 1
ינואר 2005	עדכון 2
מאי 2005	עדכון 3
יולי 2005	עדכון 4
אוקטובר 2005	עדכון 5
אוגוסט 2006	עדכון 6 (הפקדה)
ספטמבר 2006	עדכון 7 (התנגדויות)
מרץ 2008	

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
מגורים א'	שטח צבוע בצהוב.
מגורים ב'	שטח צבוע בכחול בהיר.
אזור מגורים צפוף לפי ג/474	שטח צבוע כתום בהיר.

שטח לבן.	מגורים בתחום בניה לפי ג/474
שטח צבוע כתום.	מגורים לפי ג/10721, ג/8715
שטח צבוע כתום מוקף בקו חום.	אזור מגורים מיוחד לפי ג/15408
שטח צבוע חום מוקף בקו חום כהה.	שטח למבני ציבור
שטח צבוע בצהוב ובקווים אנכיים שחורים.	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע בירוק בהיר.	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בפסים צהובים ואפורים לסירוגין.	מגורים משולב במסחר
שטח צבוע אדום.	דרך חדשה / מוצעת
שטח צבוע בחום בהיר.	דרך קיימת / מאושרת
שטח צבוע בקווים אלכסוניים דקים.	דרך לביטול
שטח צבוע בפסים ירוקים ואדומים לסירוגין.	דרך נופית
שטח צבוע בפסים דקים ירוקים ואדומים לסירוגין.	דרך משולבת
שטח צבוע בפסים ירוקים.	חקלאות
שטח צבוע בפסים חומים בהירים וירוקים לסירוגין.	שטח משולב לשצ"פ ולמבני ציבור
שטח צבוע בקווים ירוקים דקים ומותחם במסגרת כתומה.	תחום תמ"א 8
שטח צבוע ברשת אלכסונית של קוים ירוקים דקים ומותחם במסגרת אדומה.	יער נטוע אדם קיים, עפ"י תמ"א 22
שטח צבוע ברשת קוים אדומים דקים ומותחם במסגרת אדומה.	יער טבעי לשימור, עפ"י תמ"א 22
טקסטורה דמוית "דשא" בצבע ירוק	יער נטע אדם קיים עפ"י תכנית מתאר עפולה
קו עבה מרוסק בצבע כחול.	גבול תכנית מפורטת בתוקף
קו עבה בצבע כחול כהה.	גבול תכנית מוצעת
קו עבה בצבע חום כהה.	גבול שיפוט וגבול מרחב תכנון
קו עבה בצבע סגול.	גבול שיפוט כפר דחי, מ.א. בושתאן אל מרג'
קו בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו.	גבול גוש
קו בצבע ירוק.	גבול חלקה
קו בצבע שחור.	גבול מגרש
מספר שחור בתוך עיגול שחור	מספר חלקה
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מספר גוש
ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוזטה)	מספר דרך
ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוזטה)	קו בניין בצדי הדרך
ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוזטה)	רוחב דרך
שטח מסומן בפסים אפורים דקים	שטח בבעלות פרטית
שטח צבוע צהוב ורשת אלכסונית בצבע ירוק	בית עלמין

**1.10 טבלת שימושי קרקע:**

מצב מוצע		מצב קיים		שימוש קרקע
באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם	
8.05	22.979	8.38	23.916	מגורים לפי ג/10721, ג/8715
2.86	8.156	0.34	0.959	שטח למבני ציבור
1.63	4.650	0.20	0.560	שטח ציבורי פתוח
2.86	8.161	3.05	8.716	דרך קיימת מאושרת
0.96	2.739	52.13	148.752	חקלאות
-	-	3.85	10.974	אזור מגורים צפוף לפי ג/474
-	-	31.65	90.299	מגורים בתחום בניה לפי ג/474
-	-	0.43	1.217	אזור מלונאות ונופש לפי ג/
0.56	1.610	-	-	אזור מגורים מיוחד לפי ג/15408
49.85	142.245	-	-	מגורים א'
1.97	5.620	-	-	מגורים ב'
0.72	2.064	-	-	מגורים משולב במסחר
22.65	64.624	-	-	דרך חדשה / מוצעת
2.19	6.260	-	-	דרך נופית
1.59	4.538	-	-	דרך משולבת
2.42	6.918	-	-	שטח משולב לשצ"פ ולמבני ציבור
1.02	2.910	-	-	בית עלמין
0.41	1.180	-	-	אזור מגורים מיוחד
0.25	0.706	-	-	שטח למתקנים הנדסיים
<b>100</b>	<b>285.36</b>	<b>100</b>	<b>285.36</b>	<b>סה"כ</b>

## פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

- החלת תכנית מתאר כוללת על הישוב, המסתמכת על גבול השיפוט בתוקף ומתבססת על תכנית אב מוסכמת.
- הסדרת מערכת הדרכים הראשית בכפר לכלי רכב ולהולכי רגל ומערכת שטחי ציבור בנויים ופיתוחם.
- הגדרת ייעודי קרקע בישוב, שטחי מגורים, דרכים ושטחים לצורכי ציבור ותשתיות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- פריסת שטחי בניה למגורים ולצורכי ציבור בתחום התכנית, והתוויית דרכים.
- שינוי ייעודי קרקע משטח חקלאי ושטח מגורים בתחום בניה - לשטח למגורים, לדרכים, למבני ציבור ולשצ"פ.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.
- קביעת הוראות לביצוע התכנית והוראות למתן היתר בניה.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד		יעוד קרקע / צפיפות
מצב מוצע	מצב מאושר	
138	144	מגורים לפי ג/ 8715, ג/ 10721
-	44	מגורים צפוף לפי ג/ 474
-	361	מגורים בתחום בניה לפי ג/ 474
6	6	מגורים מיוחד לפי ג/ 15408
569	-	מגורים ט'
22	-	מגורים ב'
8	-	מגורים שולב במסחר
5	-	מגורים מיוחד
748	555	סה"כ

שטח בנוי – עיקרי (מ <sup>2</sup> )		יעוד הקרקע
מצב מוצע	מצב מאושר	
4650	400	שטח למבני ציבור

## פרק 3: הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

#### 3.1.1 אזורי מגורים א', מגורים ב' מגורים משולב במסחר ואזור מגורים מיוחד:

- מגורים לפי תכנית ג/ 10721, ג/ 8715 (בתוקף) בצפיפות של עד 6 יח"ד לדונם. מגורים א' בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם. מגורים ב', בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם. שטח זה הינו גרעין הכפר המסורתי והבינוי בו צפוף. על שטח זה תוכן תוכנית תכנית בינוי כוללת ותנועה.
- אזור מגורים מיוחד - בנוסף לשימוש מגורים יוכל לשמש גם כבית ספר, בהתאם לקיים בפועל ביום אישור תכנית זו. במקרקעין הנ"ל לא יחולו הוראות של סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- יעוד שטחים אלה הוא לבתי מגורים. כמו כן תותר בניית גני ילדים ופעוטונים פרטיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מגרשי משחקים וחניה.
- 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.

ד. באזור מגורים משולב במסחר- תותר קומת קרקע מסחרית בגובה פנימי שאינו עולה על 5.20 מ' וההנחיות תהיינה לפי תכנית בינוי.

ה. כל השימושים האחרים יהיו במסגרת שטחי הבניה המותרים ולא כתוספת.

ו. באזור תוכנית ג/15408 יחולו הוראות וזכויות הבניה על-פיה.

### **3.1.2 שטח למבני ציבור:**

א. ישמש למבני ציבור כגון: פעוטונים, גני ילדים, בתי ספר, מועדונים, ספריות, מרפאות, תחנות "טיפת חלב", תחנות עזרה ראשונה, מקלטים ציבוריים, מבני חינוך, תרבות ודת, שבילים ודרכים פנימיות, מגרשי משחקים ומתקני משחק וגן, תחנות טרנספורמציה, תחנת מכבי אש.

ב. בשטחים אלה תוכן תכנית בינוי, כחלק מהבקשה להיתר, שתיקח בחשבון גם גינון ציבורי לרווחת התושבים.

### **3.1.3 שטח ציבורי פתוח:**

ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים. בשטח זה יותרו 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, תחנות לחלוקת דואר, מקלטים ציבוריים ובתי שימוש ציבוריים.

### **3.1.4 דרכים:**

שטחים אלה ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ולפרגולות, למעבר תשתיות, למדרכות, לגינון ונטיעות, לתאורה, ולריהוט רחוב. לא תותר כל בנייה בשטחים אלה, פרט למתקני דרך, הכל עפ"י הנחיות הנספח הנופי.

### **3.1.5 שטח משולב לשצ"פ ולמבני ציבור:**

א. בשטח זה יותרו כל השימושים והתכליות שזכרו בסעיפים 3.1.2 – שטח למבני ציבור ו- 3.1.3 – שטח ציבורי פתוח, שלעיל.

ב. תוכן תכנית בינוי שתקבע את חלוקת השטח והיקפי הבינוי המותר בשטחים אלה.

### **3.1.6 שטח חקלאי:**

ישמש לגידולים חקלאיים, לרשתות השקיה ולמעבר תשתיות. לא תותר כל בניה בשטח זה.

### **3.1.7 שטח למתקנים הנדסיים:**

אזור זה ישמש לבריכות מי שתייה, מתקני טיפול במים, תחנות טרנספורמציה, ותחנות סניקה, ביוב ותקשורת.

### **3.1.8 שטח בית עלמין:**

אזור זה ישמש לבית קברות, מבני מצבות, חפירות, סוללות, סככות צל, סככות התכנסות, ספסלים, ערוגות גינון, מדרכות וסלילה, עפ"י הנחיות תמ"א 19.

### **3.1.9 יער טבעי לשימור:**

השימושים עפ"י תמ"א 22 וכן כשטח פתוח לרווחת תושבי הישוב, מתקני משחקים לילדים, מתקני ישיבה, הכל באישור קק"ל.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

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

יחיד לזכום	צפיפות/מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוז בניה/שטח בניה מקסימלי										קווי בניין במטרים			גודל מגרש מיני' במ"ר	יעוד/ שימושים עיקריים	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסי'	שטחי שירות	שטח עיקרי	שטח מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחוזי	צדדי	קדמי	לחניה קו בנין 0	מגורים לפי ג/10721, 8715					
6	3	11.5 מ'	3	126%	42%	18%	108%	-	126%	100%	15%	65%	126%	3	מ/א 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	ראה רוזטה בתשריט	ראה רוזטה בתשריט	500	מגורים לפי ג/10721, 8715
4	2	11.5 מ'	+3 מרתף	80%	55%	15%	65%	15%	65%	3	3	65%	3	מ/א 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	ראה רוזטה בתשריט	ראה רוזטה בתשריט	400	מגורים א' / מגורים מיוחד	
4	2	11.5 מ'	+3 מרתף	85%	60%	15%	70%	15%	70%	3	3	70%	3	מ/א 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	ראה רוזטה בתשריט	ראה רוזטה בתשריט	400	מגורים משולב במסחר	
4	1	9 מ'	+2 מרתף	140%	100%	20%	120%	40%	100%	1	1	100%	1	מ/א 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	3	3	250	מגורים ב' / גרעין הכפר העתיק	
-	-	15	3	55%	35%	15%	40%	5%	50%	4	4	50%	3	מ/א 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	ראה רוזטה בתשריט	ראה רוזטה בתשריט	500 מי"ר או לפי תכנית מפורטת	שטח למבני ציבור	
-	-	3.5	1	2%	2%	2%	-	-	2%	3	3	2%	2	מ/א 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	5	5	-	שטח ציבורי פתוח	
-	-	11	2 קומות מעל חניה	50%	50%	10%	40%	10%	40%	3	3	40%	3	מ/א 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	5	5	1000	שטח משולב לשצ"פ ולמבני ציבור	
-	-	3.5	1	10%	5%	10%	-	5%	5%	3	3	5%	3	מ/א 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	ראה רוזטה בתשריט	ראה רוזטה בתשריט	-	מתקן הנדסי	
-	-	4.0	1	7%	5%	2%	5%	0	5%	3	3	5%	3	מ/א 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף	ראה רוזטה בתשריט	ראה רוזטה בתשריט	-	בית עלמין	

אסורה כל בניה

**הערות:**

1. כאשר אחד מקווי הבניין הצדדיים יהיה קו 0, יהיה קו הבניין הצדדי השני לפחות 3 מ'. יותר קו בנין 0 בקומות העליונות באזור מגורים ב.
2. הוגבה יימדד מפני הקרקע הטבעית או התפורה - הנמוכה מבין השתיים.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בניין ציבורי על מגרש בעל מצב סופוגרפי מיוחד, או במקרה שחזבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני שלו.
4. תותר העברה של שטחים ממפלס מעל לכניסה אל מתחת למפלס כניסה ובתנאי ששה"כ השטח נשמר.

**4. הוראות נוספות:**

**1. תנאי למתן היתר בניה:**

- א. הבטחת מעבר גישה למגרשים באישור הועדה המקומית.
- ב. פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר, באישור מהנדס הועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה, הגשת תכניות שלמות – גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מהתכנית בלבד. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. בשטחים בהם שיפוע המדרון עולה על 20%, תכלול הבקשה להיתר פתרונות לייצוב המדרונות כדוגמת מסלעות או קירות תומכים מדורגים כשגובה כל מדרגה לא יעלה על 3 מטר. כל זאת לשביעות רצון מהנדס הועדה ומהנדס הרשות המקומית.

**2. 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.

**3. חומרים ושיטות בניה:**

הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.

**4. הוראות ארכיטקטוניות:**

**א. חזיתות:**

1. חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי (מותז או בגמר חלק).
2. לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים או המסלעות.
3. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת חזיתות המבנים המוצעים לחזיתות הרחוב, תהיה בידי הועדה המקומית.
- ב. איסור פגיעה במבנה בעל ערך ארכיטקטוני:  
לא יחרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בניין בעל קשתות או קמרונות אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית. אין הני"ל אמור לגבי פריצת קירות של בניין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי הקמרון עצמו או הקשתות.
- ג. בנייה על גבי מבנה אבן:

1. לא תותר בניית קומה נוספת מעל בניין אבן, אלא ע"י שימוש באבן.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים, בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבניין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.

**ד. גדרות:**

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

**ה. דוודים וקולטי שמש:**

יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג.

**ו. אנטנות:**

יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבניה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 מ' משיאו של גג רעפים. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח – בתנאי שיוסותרו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלה על הקרקע בתחום המגרש.

לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאכלוס בתחום התכנית.

**ז. מזגנים:**

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

**ח. שילוט:**

הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו. באזור מגורים תותר התקנת שלטי פרסומת בתחום חזית מסחרית בלבד, ובאופן שלא יהוו מפגע בטיחותי או נופי.

**ט. מעקה גג:**

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

**י. 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 הוועדה המקומית.

**יא. נטיעת עצים ושמירתם:**

1. הוועדה המקומית רשאית, במקרים מסוימים, לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים או צמחים אחרים המפריעים לדרך.

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

3. הוועדה 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 לזימור, 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.

4. בעלי נכסים שעל נכסיהם ניטעו עצים בהתאם לפסקה 1 ו-2 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.

5. לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה 3 מסעיף זה אחר שנדרש לעשות כך בצו בכתב מאת הוועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הוועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהיכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.



**5. תשתיות:**

**כללי:**

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

**מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

**ניקוז:**

א. תנאי לקבלת היתר בניה אבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.  
ב. הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שפכין מזהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול.  
ג. ניקוז של קרקע שעתידיים לנצל לפעולות בנייה, יטופל לפני התחלת הבנייה כפי שתאשר הועדה המקומית. תהיה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בנייה על הקרקע הזו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

**ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור משרד הבריאות לפתרון ביוב ומים וחיבור למערכת הביוב האזורית עפ"י תוכנית. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**ארונות חשמל:** ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.

**תאורת חוץ:**

תאורת הרחובות, הכיכרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ואושרו ע"י הוועדה המקומית.

**כיבוי אש:**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**אשפה:**

א. 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.  
ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.  
ג. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש אשר יסומן בתכנית ההגשה.

**חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:**

רשת החשמל תהייה תת קרקעית, אולם ניתן לאפשר קווי חשמל עיליים בתאום עם מהנדס הרשות המקומית. תחנות הטרינספורמציה 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.

**עבודות פיתוח:**

תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להלכי רגל, חניות, פרטי ריהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס לצורך איסוף ילדים לבית ספר, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.

**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.

**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 ההתוויה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי 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 המינימליים המותרים.

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

### 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.

## 6. הוראות כלליות:

### 6.1. חלוקה:

- א. תוכנית זו אינה כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.
- ג. בכל מקרה החלוקה תהיה ע"פ סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבנייה.

### 6.2 הפקעות:

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

### 6.3 מבנים קיימים:

- א. 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 חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. הועדה תשקול באם תוספת הבניה בקו המתאר של מבנה קיים אינה פוגעת בשכנים ו/או במצב תכנוני עתידי, יש לשאוף שתוספת קומות תהיה עפ"י קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
  - ב. מעמדם של מבנים החורגים מהוראת תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 6.4 מבנים להריסה:

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

### 6.5 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.

### 6.6 תנאים לביצוע התוכנית:

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. אין מכוח תכנית זו לבצע עבודות בנייה ו/או סלילה בשטחים שאינם נמצאים בתחום שיפוט של המועצה האזורית בוסתן אל מארגי.

### 6.7 היטל השבחה:

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

### 6.8 חניה:

- א. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מבנה חנית רכב על גבול המגרש עם קו בנין קדמי 0.
- ד. חניה בקו אפס צידי תנוקז לכיוון מגרש המבקש.

### 6.9 עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח - 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

### 6.10 הוראות הג"א:

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

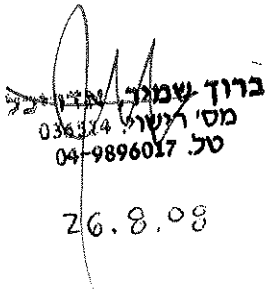
### 6.11 סידורים לנכים:

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

**7. מימוש התוכנית**

1. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.
2. תקפות התוכנית: תוקפה של תכנית המתאר מיום אישורה ללא הגבלת זמן, זולת אם תוגש תכנית לשינוי מתאר בתחומה (כולו או מקצתו).

**8. חתימות**

<u>חתימת המתכנן</u>	<u>חתימת יוזם התכנית</u>
 <p>ברוך שמעון מס' רישוי 034214 טל. 04-9896017 26.8.08</p>	<p>W-</p> <p>מוטי לביא אדריכל ומתכנן ערים רישיון מס' 38133 מ/מ (ה'סנין)</p> <p>مجلس اقليمي بستان البرج מועצה אזורית בוסתן אלמוגי</p>
תאריך:	תאריך:
<u>אישורי הוועדה המחוזית</u>	<u>אישורי הוועדה המקומית</u>
תאריך:	תאריך: