

29639

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



|                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>הוראות התוכנית</b>                                                                             |
| תוכנית מס'ג/גל/מק/157                                                                             |
| שם תכנית : ניווד שטחים ע"פ סעיף 62אא 1,6 ושנוי קווי בניין וגודל מגרש מינימאלי ע"פ סעיפים 62אא 4,7 |

מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: מועצה אזורית הגלבוש  
סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

| מתן תוקף                                                                                                                                                                                                                   | הפקדה                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965<br/>הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הגלבוש"<br/>אישור תכנית מס' 157/גל/מק/157<br/>הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את<br/>התכנית ביום 4.9.2011<br/>סמנכ"ל לתכנון<br/>יו"ר הוועדה</p> | <p>בני סגל<br/>מנהלס ועדה מקומית<br/>הגלבוש</p> |
| <p>157 / הדעה על אישור תכנית מס' 157/גל/מק/157<br/>מסמנה בלקוט חפירות מס' 636<br/>מיום 16.1.12</p>                                                                                                                         |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                 |

**דברי הסבר לתוכנית**

מתחם 7 ע"פ תכנית מתאר ג/14916 הוא מתחם בעל הרבה חלקות שחלקם צר ולא יוצר צורה טובה של מגרשים, בנוסף יש הרבה בעלויות שחלקם פרטי וחלקם האחר בבעלות המינהל, מטרת התכנית לחלק את המתחם למגרשים, ללא הסכמת הבעלים תוך שמירה על אחוז הפקעה שווה מכל הבעלים, לא היה ניתן ליצור מגרשים בהתאם למגרש מנימ לי שנקבע בתוכנית היות והשטח שנוצר על פי מה שמחזיקים הבעלים לא מאפשר זאת ולכן במסגרת שלנו אנחנו משנים גודל מגרש מנימלי ובמגרשים צרים משנים קווי בנין על פי המסומן בתשריט ע"מ, סה"כ שטח מבונה לתכנית נשמר ללא שנוי.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומותניוד שטחים ע"פ סעיף 62אא 1,6 ושנוי קווי בניין  
וגודל מגרש מינימאלי ע"פ סעיפים 4,7אא 62

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

ג/גל/מק/157

מספר התוכנית

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 22-11-2011

יפורסם  
ברשומות**1.4 סיווג התוכנית**

סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת• מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

• היתרים או הרשאות  
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.סוג איחוד  
וחלוקה• אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ע"פ סעיף  
1אא 62• האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת  
מימדי

לא

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת עילית**

228000 קואורדינטה X  
713100 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית כפר מוקיבלה****1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

יזרעאל  
מוקיבלה

נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן     |
|----------|---------|---------------|---------------------|-----------------------|
| 20014    | • מוסדר | • חלק מהגוש   |                     | 14-20, 1-12<br>25,27, |
| 20016    |         |               |                     | 1                     |
|          |         |               |                     |                       |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש  | מספר גוש ישן |
|-----------|--------------|
| לא רלבנטי |              |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלבנטי   |                  |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|           |
|-----------|
| לא רלבנטי |
|-----------|

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                       | מספר ילקוט פרסומים | תאריך   |
|--------------------|---------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|---------|
| 14916/ג            | • שינוי | תכנית זו משנה רק את המצויין בתכנית זו ושאר ההוראות ממשיכות לחול | 5787               | 20/3/08 |

1.7 מסמכי התוכנית

| סוג המסמך      | תחולה   | קני"מ  | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך      | גורם מאשר   | תאריך האישור |
|----------------|---------|--------|-------------|---------------|-------------------|-----------------|-------------|--------------|
| הוראות התוכנית | • מחייב |        | 27          |               | 22-11-2011        | מיסא עומרי      | ועדה מקומית |              |
| תשריט התוכנית  | • מחייב | 1:1250 | --          | 1             | 22-11-2011        | מיסא עומרי      | ועדה מקומית |              |
| נספח חלוקה     | • מחייב | 1:1000 |             |               | 22-11-2011        | ענאן עבד אלראזק | ועדה מקומית |              |
| דוח שמאי       | • מחייב |        |             |               | 8-10-2010         | גמאל חטיב       | ועדה מקומית |              |
| נספח תחבורה    | • מנחה  | 1:1250 |             |               | 8-10-2010         | מיסא עומרי      | ועדה מקומית |              |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מוגיש התוכנית |       |           |        |           |                              |           |                           |           |                |
|---------------------|-------|-----------|--------|-----------|------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|
| גוש/ חלקת(י)        | דוא"ל | פקס       | סלולרי | טלפון     | כתובת                        | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה |
|                     |       | 046531451 |        | 046533200 | דואר נע גלבוע<br>18120 מיקוד |           |                           |           | מקצוע / תואר   |
|                     |       |           |        |           |                              |           |                           |           | מועצה אזורית   |
|                     |       |           |        |           |                              |           |                           |           | גלבוע          |

| 1.8.2 יזם בפועל |           |        |           |                              |           |                           |           |                |              |
|-----------------|-----------|--------|-----------|------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל           | פקס       | סלולרי | טלפון     | כתובת                        | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|                 | 046531451 |        | 046533200 | דואר נע גלבוע<br>18120 מיקוד |           |                           |           |                | מועצה אזורית |
|                 |           |        |           |                              |           |                           |           |                | גלבוע        |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע |     |        |       |              |           |                           |           |                |                            |
|------------------------|-----|--------|-------|--------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|----------------------------|
| דוא"ל                  | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת        | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר               |
|                        |     |        |       | כפר מוקיבילה |           |                           |           |                | מחקר את המיותר: בעלים חוכר |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו |           |            |           |                 |           |                           |           |                 |               |
|-------------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------------|---------------|
| דוא"ל                               | פקס       | סלולרי     | טלפון     | כתובת           | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה  | מקצוע / תואר  |
| Anana1962@gmail.com                 | 046084621 | 0522577387 | 046084621 | נצרת ת.ד. 16160 | --        | --                        | 028297851 | עומרי מיסא      | מהנדסת אורחית |
| Anana1962@gmail.com                 | 046084621 | 0522577387 | 046084621 | נצרת ת.ד. 16160 | --        | --                        | 057613770 | ענאן עבד אלרחמן | מודד          |

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
|------|------------|

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- 1- אחוד וחלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א א 1
- 2- קביעת גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 7א62א.
- 3- שינוי בקווי בנין במגרשים צרים ע"פ התשריט לפי סעיף 4א62א.
- 4- ניווד אחוזי בנייה ללא שינוי בסה"כ אחוזי בניה הקבועים בתכנית 6א62א.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1- אחוד וחלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים במתחם 7 לפי סעיף 1א62א .
- 2- התווית דרכי גישה לכל המגרשים.
- 3- שינוי בקווי בנין ע"פ המסומן בתשריט.
- 4- ניווד באחוזי בנייה ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבנייה הקבועים בתכנית.
- 5- קביעת גודל מגרש מינימאלי.
- 6- קביעת הוראות בניה .

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 45.770 ד' |
|-------------------------|-----------|
|-------------------------|-----------|

| סוג נתון כמותי | ערך           | מצב מאושר | שינוי (+/-) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|----------------|---------------|-----------|-------------------------|-------------------|-------|-------|
|                |               |           |                         | מפורט             | מתארי |       |
| מגורים א       | מ"ר שטח ברוטו | 21180     | 0                       | 21180             |       |       |
|                | מס' יח"ד      | 80        | 0                       | 80                |       |       |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים |  | תאי שטח                     | יעוד          |
|----------------|--|-----------------------------|---------------|
|                |  | 1-11                        | מגורים א      |
|                |  | 200,202,203,204,205,208,215 | שטח פרטי מתוח |
|                |  | 300                         | מתקן הנדסי    |
| נחל            |  | 500                         | נחל           |
|                |  | 401,402,403,404             | דרך           |
|                |  | 209,210,211,216             | שביל          |
|                |  | 600                         | דרך גישה      |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע |       | מצב מאושר |       | אחוזים | ← | יעוד            |
|----------|-------|-----------|-------|--------|---|-----------------|
| אחוזים   | מ"ר   | מ"ר       | מ"ר   |        |   |                 |
| 67.40    | 30851 |           | 240   | 0.52   |   | מגורים א        |
|          |       |           | 18170 | 39.70  |   | מגורים א1       |
|          |       |           | 12530 | 27.38  |   | מגורים א2       |
| 5.9      | 2700  |           | 2700  | 5.9    |   | שטח ציבורי פתוח |
| 0.50     | 230   |           | 230   | 0.50   |   | מתקנים הנדסיים  |
| 0.46     | 210   |           | 210   | 0.46   |   | תואי נחל        |
| 23.75    | 10870 |           | 11690 | 25.54  |   | דרכים           |
| 0.26     | 120   |           |       |        |   |                 |
| 1.72     | 790   |           |       |        |   | שבילים          |
| 100      | 45770 |           | 45770 | 100    |   | סה"כ            |

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 27



## 4 ייעודי קרקע ושימושים

|              |                                                                                      |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים א</b>                                                            |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                       |
| <b>א.</b>    | ע"פ יעוד מגורים א' ואו מגורים א2 בתכנית ג/ 14916                                     |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                        |
| <b>א.</b>    | ע"פ תכנית ג/14916 חוץ מהקבוע בתשריט לגבי קווי בנין של מגרשים צרים וגודל מגרש מנימלי. |

|              |                                                                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.2</b>   | <b>שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>                                                                     |
| <b>4.2.1</b> | בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט גינון , <u>מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני תשתית.</u> |

|              |                                                                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.3</b>   | <b>שם ייעוד: דרכים</b>                                                                                        |
| <b>4.3.1</b> | תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. |

|              |                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.4</b>   | <b>שם ייעוד: שבילים</b>                                                |
| <b>4.4.1</b> | השימוש ע"פ תכנית ג/ 14916 בנוסף תותר כניסת רכבים לחניה פרטית למגרשים . |

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| <b>4.5</b>   | <b>שם ייעוד: מתקן הנדסי</b> |
| <b>4.5.1</b> | ע"פ תכנית ג/ 14916          |

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| קוו בנין (מטר) |               |              | מספר קומות   | גובה מבנה (מטר) | תכנית<br>משתטח<br>(%) | צפיפות<br>לדונם<br>(יח"ד/ד') | צפיפות<br>לדונם<br>(טו) | צמירות<br>למגרש<br>דיוור | שטחי בניה<br>סה"כ | שטחי בניה מ"ר |                    |                           |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | מס' מגרש | יעוד |
|----------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|--------------------|---------------------------|-------|-----------------------|----------|------|
| אחורי          | ציד-<br>שמאלי | ציד-<br>ימני |              |                 |                       |                              |                         |                          |                   | שטחי בניה     | מתחת לכניסה הקובעת | מעל מפלס לכניסה<br>הקובעת | עיקרי |                       |          |      |
|                |               | קדמי         |              |                 |                       |                              |                         |                          |                   | שרות          | עיקרי              | שרות                      | עיקרי |                       |          |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 394               | --            | --                 | 70                        | 324   | 452                   | 1        |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 366               | --            | --                 | 65                        | 301   | 420                   | 2        |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 555               | --            | --                 | 101                       | 454   | 650                   | 3        |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 339               | --            | --                 | 62                        | 277   | 401                   | 4        |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 428               | --            | --                 | 75                        | 353   | 486                   | 4B       |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 375               | --            | --                 | 65                        | 310   | 422                   | 5        |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 349               | --            | --                 | 62                        | 287   | 400                   | 6        |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 349               | --            | --                 | 62                        | 287   | 400                   | 7        |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 339               | --            | --                 | 62                        | 277   | 401                   | 8        |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 505               | --            | --                 | 86                        | 419   | 555                   | 9a       |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 471               | --            | --                 | 84                        | 387   | 545                   | 9b       |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 8% 4                  | 4                            | 4                       | 2                        | 419               | --            | --                 | 75                        | 344   | 483                   | 12       |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 322               | --            | --                 | 58                        | 264   | 377                   | 14a      |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 324               | --            | --                 | 60                        | 264   | 387                   | 14b      |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 412               | --            | --                 | 75                        | 337   | 482                   | 60       |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 410               | --            | --                 | 74                        | 336   | 479                   | 61       |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 407               | --            | --                 | 74                        | 333   | 480                   | 62       |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 404               | --            | --                 | 74                        | 330   | 477                   | 63       |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 387               | --            | --                 | 69                        | 318   | 448                   | 64       |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 343               | --            | --                 | 61                        | 282   | 394                   | 10       |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 334               | --            | --                 | 61                        | 273   | 395                   | 11       |      |
|                | ע"פ התשריט    |              | 3 קומות מרתף | 11.5 מ'         | 48%                   | 4                            | 4                       | 2                        | 334               | --            | --                 | 61                        | 273   | 395                   | 13       |      |

מגורים א

| קווי בנין (מטר) |            |               | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | צפיפות (יחיד/ד') | צפיפות לרזום (נטו) | יחידות דיור | שטחי בניה מ"ר |                   |                    |       | גודל מורש (מ"ר) | מס' מורש | יעוד |
|-----------------|------------|---------------|------------|-----------------|-----------|------------------|--------------------|-------------|---------------|-------------------|--------------------|-------|-----------------|----------|------|
| אזורי           | צידו-ימני  | צידו-שמאלי    |            |                 |           |                  |                    |             | קדמי          | מעל לכניסה הקובעת | מרחב לכניסה הקובעת | עיקרי |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 399                | --          | 73            | 326               | 472                | 49    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 555                | --          | 102           | 453               | 656                | 50    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 603                | --          | 108           | 495               | 698                | 47    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 660                | --          | 118           | 542               | 764                | 48    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 4                | 936                | --          | 163           | 773               | 1049               | 32    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 345                | --          | 62            | 283               | 399                | 15a   |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 335                | --          | 61            | 274               | 395                | 15b   |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 394                | --          | 71            | 323               | 455                | 16    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 320                | --          | 58            | 262               | 377                | 17    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 595                | --          | 106           | 489               | 686                | 46    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 357                | --          | 62            | 295               | 400                | A19   |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 468                | --          | 81            | 387               | 524                | B19   |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 431                | --          | 77            | 354               | 498                | 45    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 308                | --          | 56            | 252               | 363                | 18    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 329                | --          | 59            | 270               | 376                | 23    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 320                | --          | 58            | 262               | 375                | 24    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 366                | --          | 66            | 300               | 423                | 42    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 317                | --          | 58            | 259               | 376                | 21    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 324                | --          | 58            | 266               | 375                | 22    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 762                | --          | 135           | 627               | 872                | 43    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 341                | --          | 62            | 279               | 402                | 31a   |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 350                | --          | 62            | 288               | 400                | 25    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 507                | --          | 93            | 414               | 598                | 26    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 507                | --          | 93            | 414               | 598                | 41    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 350                | --          | 62            | 288               | 400                | 41b   |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 291                | --          | 55            | 236               | 354                | 38    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 290                | --          | 55            | 235               | 353                | 39    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 364                | --          | 68            | 296               | 439                | 30    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 454                | --          | 85            | 369               | 546                | 31    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 314                | --          | 57            | 257               | 370                | 37    |                 |          |      |
|                 | ע"פ התשריט | צקי+קומת מרתף | 11.5 מ'    | 48%             | 4         | 2                | 575                | --          | 102           | 473               | 659                | 33    |                 |          |      |

**תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009**

עמוד 13 מתוך 27

| קווי בנין (מטר) |             |            |      | מספר קומות        |              | גובה מבנה (מטר) | תכנית משטח תא (השטח) | צמיפות לדיום (מ"ר) | צמיפות למגרש מקסימלית (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר  |       |       |                    |       |       | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-----------------|-------------|------------|------|-------------------|--------------|-----------------|----------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|-------|-------|--------------------|-------|-------|-----------------|------------|------|
| אחורי           | צידדי-שמאלי | צידדי-ימני | קדמי | מעל לכניסה הקובעת |              |                 |                      |                    |                             | סכ"כ שטחי בניה | שירות | עיקרי | מתחת לכניסה הקובעת | שירות | עיקרי |                 |            |      |
|                 |             |            |      | ע"פ התשריט        | ע"פ התשריט   | נק+קומת מרתף    | נק+קומת מרתף         | מ"ר 11.5           | 48%                         |                |       |       |                    |       |       | 4               | 2          | 315  |
|                 |             |            |      | נק+קומת מרתף      | נק+קומת מרתף | מ"ר 11.5        | 48%                  | 4                  | 2                           | 340            | --    | --    | 60                 | 280   | 390   | 34b             | מגורים     |      |
|                 |             |            |      | נק+קומת מרתף      | נק+קומת מרתף | מ"ר 11.5        | 48%                  | 4                  | 2                           | 455            | --    | --    | 83                 | 372   | 536   | 35              |            |      |
|                 |             |            |      | נק+קומת מרתף      | נק+קומת מרתף | מ"ר 11.5        | 48%                  | 4                  | 2                           | 345            | --    | --    | 62                 | 283   | 403   | 36              |            |      |
|                 |             |            |      | נק+קומת מרתף      | נק+קומת מרתף | מ"ר 11.5        | 48%                  | 4                  | 2                           | 405            | --    | --    | 74                 | 331   | 478   | 40a             |            |      |
|                 |             |            |      | נק+קומת מרתף      | נק+קומת מרתף | מ"ר 11.5        | 48%                  | 4                  | 2                           | 405            | --    | --    | 74                 | 331   | 478   | 40b             |            |      |
|                 |             |            |      | נק+קומת מרתף      | נק+קומת מרתף | מ"ר 11.5        | 48%                  | 4                  | 2                           | 518            | --    | --    | 93                 | 425   | 599   | 27              |            |      |
|                 |             |            |      | נק+קומת מרתף      | נק+קומת מרתף | מ"ר 11.5        | 48%                  | 4                  | 2                           | 394            | --    | --    | 71                 | 323   | 455   | 28              |            |      |
|                 |             |            |      | נק+קומת מרתף      | נק+קומת מרתף | מ"ר 11.5        | 48%                  | 4                  | 2                           | 616            | --    | --    | 109                | 507   | 705   | 29              |            |      |
|                 |             |            |      | נק+קומת מרתף      | נק+קומת מרתף | מ"ר 11.5        | 48%                  | 4                  | 2                           |                | --    | --    |                    |       |       |                 |            |      |

\* מגרשים שרוחבם קטן מ 14 מ' יותר קו בנין צידדי ואו אחורי 2 מ', קו בנין קדמי ישמר תמיד ע"פ הרוזטה בתשריט

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

### 6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

### 6.3 ביום

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביום מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

### 6.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים יעברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים.

קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח וייקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה על פי דין ועל פי תקנות התכנון והבנייה (הסדרת הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.

איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הועדה.

תאורה ציבורית: הועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.

תחנות השנאה: תחנות השנאה יוקמו בתחום אזורים למבני ציבור, למרכז אזרחי, לספורט, לשטח ציבורי פתוח ולתעסוקה. על בעלי הקרקע בתחום התכנית להקצות את הנדרש לתחנות השנאה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות ההשנאה.

על מגישי בקשות בנייה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת השנאה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בנייה אשר אינה כוללת חדר או מגרש לת"ט פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. תחנות השנאה חדשות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. אם לא ניתן לבצע חדרי השנאה, רשאי מהנדס המועצה המקומית לאשר תחנות השנאה על עמודים.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 מ'.

מ' בקו מתח גבוה 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 המינימליים 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 והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל

**6.5 אשפה**

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

**6.6 חלוקה ורישום**

תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים, הרישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.7 הפקעה**

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. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יותכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**6.8 היטל השבחה**

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

**6.9 חנייה**

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התנת מקומות חנייה התשס"ג 1983) או לתקנות התקפות במעד מתן היתר חנייה. תנאי למתן היתר חנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד באותם מקומות בהם רואה הוועדה חשיבות לכך. בהתאם לכך יהיו סידורי חנייה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותנע הקמת גדרות בשטחים אלו. באזורי מגורים על הוועדה לדרוש הסדרת חנייה ושטח לפריקה ולטעינה לכל בניין המיועד, כולו או חלקו, למסחר או לכל שימוש אחר שאינו מגורים.

**6.10 הוראות הגא**

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

**6.12 כיבוי אש**

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

**6.14 תשתיות**

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השירותים העירוניים יועברו בתוך התוואי של הדרכים, כל קווי השירותים העירוניים בתחום דרכים מוצעות ו/או מחודשים יהיו תת קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים מדרכות שטחים מרוצפים גינן וכו ובאופן שלא יהיו מטרד בטיחותי או עיצובי, קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השירות העירוניים לבניין- יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבנין והחדשים ו/או המחודשים יהיו תת קרקעיים. בעת חציבת דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל תקשורת וטל"כ תהיה חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד. שוחות ביקורת ימוקמו בתחום מדרכות ולא בתחום המיסעה

**6.15 עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

# 6.16 שיפוי

- א. לוותר על כל דרישה ו/או תביעת פיצוי מהועדה בגין אישור התכנית, לרבות על תשלומים המגיעים ליזם מאת בעל הזכויות במגרש האחרים בתכנית לפי טבלאות איזון, בגין החלוקה החדשה של המקרקעין לפ סעיף 22ג(3) לחוק ולפי כל דין.
- ב. לפצות ולשפות את הועדה מיד עם דרישתה הראשונה על כל סכום (לרבות הוצאות משפט, ריבית ושח"טט עו"ד) שתידרש לשלם על פי דין, לכל אדם או גוף, בקשר עם אישור התכנית כאמור.
- ג. מוסכם על הצדדים כי כתב השיפוי זה מוגבל בזמן.
- ד. כתב השיפוי זה היינו בלתי חוזר וזכויותיה של הועדה תלויות בו.

### 6.13 הוראות ארכטיקטוניות הוראות עיצוב אדריכלי:

- 1.01 בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו – גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם יצורף לבשה להיתר תשריט פיתוח מפורט למגרש בהתאם לסעיף 3.03 בפרק זה.
- 1.02 גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חנייה מפולשת נפרדת תותר מחומרים קלים בלבד אולם גימור עמיד באישור הוועדה.
- 1.03 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני מגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב – תהיה בידי הוועדה המקומית.
- 1.04 בבנייני אבן תותר תופת בנייה/שינוי חזית שגימורה אבן בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש בחומרים נוספים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי, וחלוקת חומרים הגמר בחזיתות המבנה ישולבו בגימור האבן הקיים בעיצוב מפורט ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 1.05 התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגוני וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
- 1.06 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 מ' משיאו של גג משופע. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח – בתנאי שיוסגרו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש.
- לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאיכלוס בתחום התכנית.
- 1.07 לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"י גג שטוח-כולל מבנה קל או מסתור דקרטיבי, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אחודה עם קולטי השמש ניתן להניח על גג משופע, בתנאי שיתואר בבקשה להיתר הבנייה.
- 1.08 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאום בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 1.09 הוועדה הקומית והרשות המקומית רשאיות להתיר או לאסור או לקבוע מיקום, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו. באיזור מגורים תותר התקנת שלטי פרסומת בתחום חזית מסחרית בלבד, ובאופן שלא יהיו מפגע בטיחותי או נופי.
- 1.10 הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.50 מ'. אם יש צורך בקיר בגובה גדול יותר – יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדכה/שביל/שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך ו/או מעקה מעל קיר תומך, שיהיה גבוה מפני הדרך הציבורית ב- 1.10 מ' לכל הפחות, וישמש גם כמעקה בטיחות. בכל מקרה של הפרשי גובה התמוכים בקיר – יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר בהתאם לחוק ולפי ת"י. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גינון וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' – יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- 1.11 בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. שער כהיסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר). גדרות כנ"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנויה. במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ- 80 ס"מ בין מגרשים סמוכים – תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר. חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבעו בתכנית בינוי (סעיף 3 בפרק זה). לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות רשת איכותיות מגולוונות מרותכות.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>1.12 הוועדה תהיה מומסמכת להורות, מזמן לזמן, על בעלי רכוש להביא כוש זה למצב תקין על ידי תיקון, קישוט, ניקוי וכ"ו, והוציא לפועל שינויים הנוגעים לחזות הרכוש כגון: טיח, צבע או עבודות גמר אחרות לפי הדרישה. כל בעלי רכוש מחויבים לבצע את העבודות המפורטות בצו הוועדה ולחייב את בעל הנכס בתשלום ההוצאות.</p> <p>1.13 הוועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבנייה המותרת על מנת להבטיח מבטיח אל מקומות בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי אדם. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה בניין באזור מבני ציבו, מבני ציבור משולב או מרכז אזרחי, כאשר ממוקם הבניין בהצטלבות דרכים או במגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שנדרש הדבר עקב עיצוב אדריכלי של המקום.</p> <p>1.14 לא יהרוס אדם המשתמש או המחזיק בבעלות מבנה בעל ערך אדריכלי-מבנה בעל קשתות ו/או קמרונות – אלא בהיתר מיוחד מאת הוועדה המומית. אין הני"ל אמור לגבי פתיחת קירות במבנה האמור אלא לגבי הקשתות או גג הקמרון.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <p><b>2. תנאים למתן היתרי בנייה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בקשות להיתרי בנייה יעמדו בדרישות תקנות התכנון והבנייה.</li> <li>- בשטח עתיקות: לא תותר כל עבודה בנייה, חפירה, הריסה, שינוי, שיפוץ או סלילה בשטח זה טרם נבדקה הבקשה ע"י רשות העתיקות ונתקבלו הנחיות ותנאי רשות העתיקות למתן היתר.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <p><b>3. תכנית בינוי:</b></p> <p>בהתאם להוראות פרק 3 יש אזורים בהם יש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בק"מ 1:250, בהתאם להנחיות הוועדה. כמו כן תוכן תכנית בינוי ועיצוב חזיתות לקטעי רחוב רצופים בדרכים בהן קו בניין קדמי 0 (קיים או מתוכנן), וכן בדרכים ראשיות, ובדרכים המצויינות כצירי ת יירות ונוף (ר' גם נספח נוף לתכנית). תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה. תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול:</p> <p>3.03 העמדת הבניינים, שירותים, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.</p> <p>3.02 התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.</p> <p>3.03 תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: מפלסי בנייה ופיתוח, פתרון נגישות, גדרות וקירות תומכים, פרגולות, גינות ונטיעות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אפטר, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מחקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעות המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.</p> |  |

## 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                                                                                                                                     | התנייה |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|          | תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים לניקוז למים ולביוב, ולחשמל ולתקשורת ע"י הרשיות המוסמכות לכך |        |
|          |                                                                                                                                                              |        |

## 7.2 מימוש התוכנית

תוקפה של התכנית המפורטת מיום אישורה ללא הגבלת זמן אלא אם תוגש תכנית מפורטת לשינוי בתחומה כולו או מקצתו.

## 8. חתימות

|                   |                        |             |                   |
|-------------------|------------------------|-------------|-------------------|
| מגיש<br>התוכנית   | שם: מועצה אזורית גלבוע | חתימה:      | תאריך:            |
|                   | תאגיד/שם רשות מקומית:  | מספר תאגיד: |                   |
| עורך<br>התוכנית   | שם: מיסא עומרי         | חתימה:      | תאריך: 22/11/2011 |
|                   | תאגיד:                 | מספר תאגיד: |                   |
| יזם<br>בפועל      | שם: מועצה אזורית גלבוע | חתימה:      | תאריך:            |
|                   | תאגיד:                 | מספר תאגיד: |                   |
| בעל עניין<br>בקרע | שם: משפחת חמאד ואחרים  | חתימה:      | תאריך:            |
|                   | תאגיד:                 | מספר תאגיד: |                   |
|                   | תאגיד:                 | מספר תאגיד: |                   |

תצהיר עורך התוכנית

מצהיר בזאת כדלקמן:

- מנהל משרד  
מנהל משרד  
מס' 8979

22111201

תאריך

## הצהרת המודד

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : גל/מק/157\_

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☐ מדידה גרפית.  
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

### 1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 22-3-2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

22/3/2011

תאריך

ענאן עבד אלראזה  
 מהנדס ומידד חוק  
 חתימה

782

מספר רשיון

26/3/11

שם המודד

### 2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מנהל/ת  
קבלת  
מסמכים  
58975

עורך התוכנית: מיסא עומרי תאריך: 14-4-10 חתימה:

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
  - יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

| תחום הבדיקה                      | סעיף בנוהל   | נושא                                                                                  | כן | לא |
|----------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| מסמכי התוכנית                    | 1.7          | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                           | ✓  |    |
|                                  |              | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?                                            | ✓  |    |
|                                  |              | אם כן, פרט: _____                                                                     |    |    |
| הוראות התוכנית                   |              | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                    |    |    |
| תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>     | 6.1, 6.2     | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת                                        | ✓  |    |
|                                  | 2.2.7        | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה                             | ✓  |    |
|                                  | 2.4.1, 2.4.2 | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | ✓  |    |
|                                  | 2.3.2, 2.3.3 | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                          | ✓  |    |
|                                  | 4.1          | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> | ✓  |    |
|                                  | 4.3          | קיום תשריט מצב מאושר                                                                  | ✓  |    |
|                                  | 4.4          | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.                                  | ✓  |    |
|                                  |              | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)              | ✓  |    |
|                                  |              | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)                                  | ✓  |    |
|                                  |              | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט                                                          | ✓  |    |
|                                  |              | מספר התוכנית                                                                          |    |    |
|                                  | 1.1          | שם התוכנית                                                                            | ✓  |    |
|                                  |              | מחוז                                                                                  | ✓  |    |
| התאמה בין התשריט להוראות התוכנית | 1.4          | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)                                                      | ✓  |    |
|                                  | 1.5          | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)                                          | ✓  |    |
|                                  | 1.8          | פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)                                                 | ✓  |    |

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

| תחום הבדיקה | סעיף<br>בנוהל | נושא                             | כן | לא |
|-------------|---------------|----------------------------------|----|----|
|             | 8.2           | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | √  |    |

| תחום הבדיקה                         | סעיף<br>בנוהל | נושא                                                                                                                                                                                 | כן | לא |
|-------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| כללי                                |               | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>                                                                                                                             | ✓  |    |
|                                     |               | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?                                                                                                                                                         | ✓  |    |
|                                     |               | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                                    |    |    |
|                                     |               | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?                                                                                                                                             | ✓  |    |
|                                     |               | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                                    |    |    |
|                                     |               | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?                                                                                                                                               | ✓  |    |
|                                     |               | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                                    |    |    |
|                                     |               | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:                                                                                                                                               |    |    |
|                                     |               | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית                                                                                                                      | ✓  |    |
|                                     |               | • שמירת מקומות קדושים                                                                                                                                                                | ✓  |    |
|                                     |               | • בתי קברות                                                                                                                                                                          | ✓  |    |
| איחוד וחלוקה                        |               | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?                                                                                                                                 |    |    |
|                                     |               | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009                                                                                          | ✓  |    |
| טפסים נוספים <sup>(4)</sup>         | פרק 14        | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית                                                                                                                                                 | ✓  |    |
|                                     | 1.8           | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע                                                                                                                             | ✓  |    |
| חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>   |               | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?                                                                 | ✓  |    |
|                                     |               | במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?                                                                                                                        | ✓  |    |
| רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>           |               | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?                                                                                                | ✓  |    |
|                                     |               | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?                                                                                                                                                       |    |    |
|                                     |               | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?                                                                                                               | ✓  |    |
|                                     |               | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?                                                                                                                                                     | ✓  |    |
| חיזוק מבנים בפני רעידות             |               | האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?                                  | ✓  |    |
|                                     |               | בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה? | ✓  |    |
|                                     |               | האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?                                                                            | ✓  |    |
|                                     |               | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?                                                                                                                                           | ✓  |    |
| שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup> |               |                                                                                                                                                                                      |    |    |

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

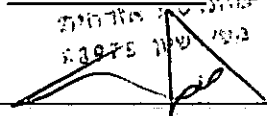
(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

## נספח הליכים סטטוריים

עורך התוכנית: מייסא עומרי תאריך: 22/11/2011

מליסה מרדכי  
חתימה:   
מלי שרון 53975

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |       |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|                                      |                     |                    |       |

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק               |                    |                      |              |
|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת                                       | תחולת התוספת       | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | • התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת הרביעית לעניין ש ימור מבנים              | • התוספת אינה חלה. |                      |              |

| אישור על-פי סעיף 109 לחוק |       |              |
|---------------------------|-------|--------------|
| סעיף                      | החלטה | תאריך ההחלטה |
| סעיף 109 (א)              |       |              |
| סעיף 109 (ב)              |       |              |