

2103243-1

תאריך: ספטמבר 2016



מחוז : צפון

ישוב : כפר מצר

מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי, יזרעאלים
תחום שיפוט : בוסתן אל מארג', עמק יזרעאל

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
15-09-2016
ג ת ק צ ל

תקנון

הודעה על אישור תכנית מס' 15880
פורסמה בילקום הפרסומים מס'
חיום

תכנית: ג/15880 - כפר מצר

המהוה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס': ג/2406

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 15880
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.11.08 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
 התכנית נקבעה טענה אישור ש
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

יזם ומגיש התכנית : משרד ראש הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים

עורך התכנית :

עמוס ג'ינו אריאל ואמנון זרם

ת.ד. 3453 חיפה 31034 טל: 04-8322888 טאקס: 04-8322975



פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.0 **שם התוכנית:** תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר מקומית מס': ג/15880 כפר מצר "

ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט .

1.1 מיקום התוכנית : נ.צ. מרכזי - מזרחי: 227 900 צפוני: 180 900

גוש	חלקה בשלמות	חלקי חלקות
17050	-	2, 4, 5
22503	36, 39, 42, 45, 49, 53, 54	4, 8, 16 - 19, 21 - 23, 30 - 32, 34 - 35, 38, 900
22505	-	1-3, 5-8, 10-13, 19, 20, 24, 36
22508	12,18,19	5, 13 - 16, 20, 900, 901
22511	במלואו	-
22512	--	1
22513	במלואו	-
22514	במלואו	-
22515	2-10, 14, 15, 17-114	1,13
22520	במלואו	-

1.2 שטח התוכנית : 662.211 דונם.

1.3 בעלי עניין :

א. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, מועצה אזורית בוסתן אל מארגי ואחרים

ב. יוזם התכנית: משרד ראש הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים

ג. צוות תכנון :

1. עורך התכנית: אדר' עמוס גיינו, מס' רשיון 31032, חיפה 31034 ת.ד. 3453

טלפון: 8322888 - 04

2. דרכים: אינג' אריה צוק – לוי שטרק מהנדסים יועצים, ת.ד. 9833 חיפה 31098

טל: 8553655 – 04

3. סביבה: אבי נוביק, יובלים, ד.ג. משגב

4. נוף: אדר' דר' מוחמד שיבל, ת.ד. 217 כפר מקר 25105 טל: 9964286 – 04

5. מים: אינג' פואד פראח, כתובת: ת.ד. 2723 נצרת 16000 טל: 6554006 – 04

6. ביוב: פלגי מים, יוקנעם המושבה 20600 טל: 9893078-04

7. ניקוז: הוכן על ידי רשות הניקוז עבור מועצה מקומית בוסתן אל מארגי

1.4 יחס לתכניות אחרות:**1.4.1 תכניות מתאר ארציות :**

תמ"א 35 - התכנית נכללת בתחום "מרקם שמור משולב" ובשטח בעל רגישות סביבתית גבוהה ותואמת להוראות התמ"א.

תמ"א 22 - התכנית גורעת 8 דונם יער נטוע אדם לטובת בית עלמין ודרך גישה וכן 26 דונם מתחום יער פארק מוצע.

תמ"א 34 /ב/ 3 - בתחום התוכנית המוצעת עובר ערוץ נגר משני, הפתרון מוצע בנספח הניקוז.

1.4.2 תמ"מ 58/2 - התכנית תואמת לתמ"מ 58/2.

1.4.3 תכניות מתאר מקומיות ומפורטות :

1. תכנית זו כוללת ו/או משנה את תכנית המתאר מקומית ג/ 2406 וכן תכניות מפורטות -

ג/ 3530 , ג/ 9468 , ג/ 14790 , ג/ 14063 , ג/ 13756 , ג/ 10084 , ג/ 12341 , ג/ 15022 , ג/ 13902 , ג/ 14534 , ג/ 16043 , ג/ 15024 , גמ/מק/ 284/2406 , גמ/מק/ 291/2406 , גמ/מק/ 334 /3530 , גמ/מק/ 300 /2406 , גמ/מק/ 388 /2406 , גמ/מק/ 428 /2406 .

2. תכנית זו גוברת על תכניות שאושרו טרם אישורה, למעט המקרים הבאים, שבהם נקבעו הוראות בניה מיטיבות בתכניות שאושרו לפנייה :

א. ג/ 14790 – לעניין גובה וקווי בניין.

ב. ג/ 13756 – לעניין צפיפות ומס' יח"ד למגרש.

ג. ג/ 10084 – לעניין מס' יח"ד במגרש.

ד. ג/ 12341 – לעניין גובה, קווי בניין וצפיפות ומס' יח"ד למגרש.

ה. ג/ 13902 – לעניין סך זכויות הבנייה (שיעמדו על 180%, מתוכם 20% לשירות) וקווי בניין.

ו. ג/ 14534 – לעניין סך זכויות הבנייה (שיעמדו על 168%, מתוכם 8% לשירות), קווי בניין וצפיפות ומס' יח"ד למגרש.

ז. ג/ 16043 – לעניין סך זכויות הבנייה (שיעמדו על 184%, מתוכם 24% לשירות), קווי בניין ומס' יח"ד למגרש.

ח. ג/ 15024 – לעניין קווי בניין וצפיפות ומס' יח"ד לדונם.

ט. ג/ 15022 – לעניין קווי בניין.

י. גמ/מק/ 284/2406 , גמ/מק/ 291/2406 , גמ/מק/ 388 /2406 , גמ/מק/ 428 /2406 , גמ/מק/ 334 /3530 – לעניין קווי בניין.

3. בכל מקום בו תכנית תקפה קודמת קבעה שימושים שאינם מותרים בתכנית זו, בסמכות הועדה המקומית לאשר היתרי בניה לפי הנחיות התכניות המאושרות הקודמות, אלא אם נכתב במפורש בתכנית זו שלא יותרו שימושים אלו.

4. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו להוראות תכנית מאושרת קודמת החלה בשטחה - למעט האמור בסעי' 2, 3 לעיל - תכנית זו עדיפה.
5. דרך מס' 3 (7276) – הרחבת דרך זו הינה מתארית ולא ניתן יהיה לסלול קטע דרך זו מכח תכנית זו אלא לאחר אישור תכנית מפורטת לקטע זה, שתבחן, בין השאר, אפשרות לצמצום רוחב רצועת הדרך. עד אישור תכנון מפורט לדרך, ניתן להשתמש בקרקע על פי ייעוד הקרקע המאושר.

1.5 מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 על רקע תכנית מדידה- תשריט ראשי – מסמך מחייב.
- ג. נספח פרוגרמטי לשטחי ציבור – מסמך מנחה
- ד. נספח תחבורה, 3 גליונות - מסמך מנחה
- ה. נספח נופי - סביבתי - מסמך מנחה.
- ו. נספח סביבתי – פרק א' – מחייב לעניין היתרי בניה לשימוש מסחרי במתחם 3, פרק ב' – מנחה.
- ז. נספח ניקוז (הגנה מפני שטפונות)- הוראות + 2 גליונות - מסמך מנחה.
- ח. נספח ביוב/שפכים, פרשה טכנית + גיליון - מסמך מנחה.
- ט. נספח מים – פרשה טכנית + גיליון- מסמך מנחה.

1.6 תאריך הכנת התוכנית :

מהות	תאריך
הכנה	אוגוסט 2003
עדכון 1	אפריל 2004
עדכון 2	יולי 2004
עדכון 3	ספט' 2004
עדכון 4	אוגוסט 2005
עדכון 5	יולי 2006
עדכון 6	נובמבר 2006
עדכון 7	מאי 2007
עדכון 8	פבואר 2008
עדכון 9 - להפקדה	אפריל 2008
עדכון 10 - לתוקף	דצמבר 2015
עדכון 11 - לתוקף	יולי 2016

1.7 הגדרות ומונחים :

משמעותם של מונחים בתכנית זו תהיה כמשמעות המונחים בחוק התכנון והבניה.

1.8 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב מאושר		
%	דונמים	יעוד	%	דונמים	יעוד
37.50 %	248.303	מגורים	37.13	245.872	מגורים
2.70%	17.907	מגורים ב'	2.7	17.907	מגורים ב'
0.07%	0.474	מתקנים הנדסיים	0.07	0.474	מתקנים הנדסיים
2.49%	16.51	מבני ציבור	2.49	16.51	מבנים ומוסדות ציבור
34.89 %	231.061	אזור לתכנון מפורט	40.83	270.41	קרקע חקלאית
1.09%	7.219	שטח ציבורי פתוח	0.74	4.905	שטח ציבורי פתוח
10.99 %	72.805	דרך מאושרת	14.53	96.249	דרך מאושרת
2.08%	13.78	דרך משולבת	0.75	4.984	דרך משולבת
1.48%	9.777	בית עלמין	0.74	4.9	בית עלמין
0.20%	1.356	חניון (בית עלמין)			
6.36%	42.115	דרך מוצעת			
0.14%	0.904	מבנים ומוסדות ציבור לדת			
100	662.211	סה"כ	100	662.211	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרת התכנית:**

א. תכנית מתאר מעודכנת לשנת יעד 2020 לשוב כפר מסר, בהתאם לתוכנית האב, המציעה תוספת שטח לפיתוח בקיבולת של 595 יחידות דיור עבור תוספת אוכלוסיה בת 3,200 נפש בשנת היעד, הגדרת מגמות פיתוח והתווית תכנון, תוך מתן הנחיות להכנת תוכניות מפורטות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- ✓ הסדרת מערך הדרכים והניקוז ביישוב
- ✓ קביעת מתחמים לתכנון מפורט ומתן הנחיות להכנת תוכניות מפורטות ולשלב הפיתוח
- ✓ מתן הנחיות לפריסת שטחי הבניה במתחמים לתכנון מפורט בהסתמך על הנספח הפרוגרמטי לתוכנית זו
- ✓ תוספת מתחם לבית עלמין
- ✓ קביעת זכויות ומגבלות בניה
- ✓ קביעת הנחיות עבור תוכניות מפורטות
- ✓ קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי (שימושים)
	מתארי	מפורט				
הערכה עפ"י 160 מ"ר ליח"ד ובגריעת 10% שימושו למסחר	85,860	151,200	0	151,200	מ"ר	מגורים
הערכה	595	כ- 1,050	0	כ- 1,050	יח"ד	
הערכה על פי מימוש 10% מזכויות הבניה למגורים לטובת מסחר	9,520	כ- 16,800	0	כ- 16,800	מ"ר	מסחר
הערכה עפ"י זכויות בניה של 200%	35,000	כ- 32,020	0	כ- 32,020	מ"ר	מבני ציבור

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 3.2 – " הוראות בניה " (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 3.2.

פרק 3 – הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות:

- א. **אזור מגורים** - בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מועדונים פרטיים, חנייה לרכב. לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים באזורי המגורים.
- מסחר קמעונאי באזורי מגורים: - יותר בקומת קרקע ומרתף בלבד. משרדים בקומת קרקע או בקומה א'. תותר הקמת חנות או דוכן למסחר קמעונאי כגון מכירת מזון, פרחים, צעצועים, טבק, מוצרי נייר, הנעלה והלבשה, סניף בנק, בית מרקחת, שירותים אישיים, משרד לבעל מקצוע חופשי וכו'. הקמת חנויות ומשרדים אלו מותרת בהקצאת מקומות חנייה למסחר כנדרש בתקנות, ובנפרד ממקומות החנייה הנדרשים עבור יח"ד במגרש. הגישה למגורים ולמסחר תהיה נפרדת, כולל הפרדה במתקני אצירה לפסולת מחסנים וחניות. בכל מגרש יוצבו מתקן אצירה לפסולת, בהתאם להנחיות המועצה האזורית. הנחיות סביבתיות למסחר קמעונאי באזורי מגורים מופיעות בסעיף 3.4.6. להלן.
- ב. **אזור מגורים ב'** "גרעין הכפר" - בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מועדונים פרטיים, חנייה לרכב. לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים באזורי המגורים.
- ג. **אזור למבני ציבור** - מוסדות חינוך כגון: בתי ספר, גני ילדים, אולפנות וכד'. בניינים לצורכי בריאות ורווחת הקהילה. או כל בנין ציבורי אחר אשר תכליתו איננה מסחרית. מקומות חנייה עפ"י תקן החנייה יוקצו בהתאם בתחום שטח היעוד.

הגדרת השימושים במגרשים למבני ציבור:

- בתי תפילה ופולחן
- מעונות יום.
- גני ילדים לגילאים 3-6 .
- בתי ספר ומגרשי ספורט.
- תחנה לבריאות המשפחה.
- מועדון נוער.
- מרפאות קופ"ח.
- כל שימוש אחר עפ"י סעיף פרק ח' בחוק התכנון והבניה.

ד. מבנים ומוסדות ציבור לדת - מיועד לבתי תפילה ופולחן דתי

ה. **שטח ציבורי פתוח** - גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים וספורט. תותר הקמתם של מקלטים ציבוריים, מבנים למתקני תשתית, ובתנאי שסה"כ שטחם הבנוי לא יעלה על 15% משטחו של שצ"פ נתון.

- ו. **בתי עלמין** - לאורך דרך הכניסה לשוב - על פי המצוין בתכנית מאושרת.
- במתחם 4 - בהתאם לתכנית מפורטת עפ"י הוראות תמ"א 19.

ז. דרכים ודרכים משולבות -

ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.

ח. **מתקנים הנדסיים** - שטח המיועד להקמת מבני תמך לתשתיות כגון: תחנות טרנספורמציה, משאבות סניקה לאספקת מים או ביוב וכד'. בקשה להיתר למתקני ביוב וטיפול בשפכים תכלול פתרונות שיבטיחו מניעת זיהום מי תהום ומים עיליים. תנאי להיתר בניה למתקן ביוב יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ט. **שטח לתכנון מפורט** - מיועד לתכנון מפורט (בהתאם לאמור בסעיף 3.3.1 אי להלן) של שכונות מגורים הכוללת מגורים בצפיפות של 3.5 יח"ד לדונם נטו, שטחי ציבור (כמפורט בסעיף 3.1) ודרכים.

3.2 הוראות בניה

מספר יח' לדונם	גובה בניה מרבי (4)		סה"כ שטחי בניה מותרים באחוזים	שטחי בניה (באחוזים) (6)					מרווחי בניין (במטרים) (1)			שטח מגרש מזערי (במ"ר) (7)	ייעוד
	קומות	מטרים		תכסית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה (5)	מעל מפלס כניסה (2)	אחורי (1)	קדמי (1)	צידי (1)		
4	4	14	166	50	6	160	40	126	3	3	3 (8)	400 (7)	מגורים
4	4	14	166	50	6	160	40	126	2	0-3	2 (8)	200 (7)	מגורים ב'
	3	16	240	50	40	200	60	180	5	6	5	1000	מבני ציבור
עפ"י הקיים בשטח												מבנים ומוסדות ציבור לדת (בתחום תכנית מאושרת)	
	1	4	15	15	-	-	-	15	3	5	3	500	שצי"פ
בהתאם למפורט בתכנית מאושרת (3)												בית עלמין	
-	2	4	100	100	-	100	20	100	3	5	3	400	מתקנים הנדסיים
עפ"י תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 3.3												שטח לתכנון מפורט	

- (1) או לפי הקיים בתשריט. במגרשים ששטחם לא קטן מ 600 מ"ר ניתן יהיה לבנות 2 מבנים במרווח מזערי של 4 מ' בין המבנים.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת אליו, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה לא ישתנה.
- (3) במתחם 4 - בכפוף לאישור תכנית מפורטת על פי הוראות תמ"א 19 על שינויה
- (4) גובה מרבי של המבנים - יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד לרומו המרבי של הבניין.
- (5) מרתפים - מרתפים לאחסנה עבור דיירי אותו בית, לא יכללו במניין הקומות ובתנאי שגובהם לא יעלה על 2.20 מ', אך שטחם יחשב בסה"כ אחוזי הבנייה המותרים עפ"י הטבלה לעיל.
- (6) מרפסות גג - חישוב שטח מרפסות גג במסגרת שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות.
- (7) או כפי שקיים.
- (8) או 0 בהסכמת שכן, או כאשר קיים מבנה שכן על הגבול, ובתנאי שלא יהיו פתחים בקיר המשותף.

3.3 תנאים להכנת תכניות מפורטות :

3.3.1 מתחמי תכנון :

א. מתחמים לתכנון מפורט (תאי שטח) מס' 1 ו 2 : הנחיות להכנת תכניות מפורטות :

1. תכנית מפורטת תחול על כל שטח המתחם ותכלול תכנית חלוקה ופיתוח. צפיפות יח"ד בתכנית בשטחי המגורים תהיה 3.5 יח"ד לדונם נטו.
2. הקצאות שטחים/יעודים במתחמים שלעיל יהיו כמפורט להלן. במסגרת התכנון המפורט רשאי מוסד התכנון שידון בתכנית לאשר שטח למבני ציבור ו/או שטח לשצ"פ הגדול מהמצוין להלן ושטחי המגורים והדרכים ישתנו בהתאם.
3. הוראות התכנית המפורטת ייקבעו כי תנאי לאישור היתר בניה יהיה הצגת אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.
4. הוראות הנספח הנופי-סביבתי יוטמעו בתוכנית המפורטת.
5. בתכנון המפורט לא ייועד שטח למגורים במרחק הקטן מ- 50 מ' ממתקן הביוב.
6. שלבי ביצוע - בהוראות התכנית המפורטת ייקבע כי הפיתוח של שטחי המגורים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות וכן מבני הציבור והשצ"פים.
7. לא יותר ביצוע דרך מס' 1 אלא לאחר אישור תכנית מפורטת.
8. ביוב :

א. תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת ו/או תכנית איחוד וחלוקה מכוח תוכנית זו, יהיה, אישור תכנית כללית לאיסוף השפכים בתחום התכנית המפורטת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. לא תאושר תכנית מפורטת ו/או תכנית איחוד וחלוקה כנ"ל, אלא לאחר שתאושר כחוק תכנית ביוב שתכלול את התכנון הכללי של מתקני הקצה או את הרחבתם ושיפורם ואת התכנון הכללי של מערכת ההולכה עד למתקן הקצה על כל מרכיביה (תחנות שאיבה לשפכים, קווי סניקה ומאספים ראשיים וכו') ויקבעו שלבי ביצוע לתכנית המקומית במקביל לביצוע תכנית הביוב.

ג. תנאי להיתרי בניה שייכלל בתכניות המפורטות :

לא יינתנו היתרי בניה למבני מגורים/תעסוקה, אלא לאחר השלמת ביצוע תכנית ביוב מאושרת להסדרת פתרון קצה לישוב על כל מרכיביה וחיבור כל שפכי הישוב למתקן הקצה המאושר הפועל בהתאם לנדרש בתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התשי"ע - 2010. הועדה המקומית תאשר היתרי בניה לאחר שתוודא מילוי תנאי זה והתקבל חוות דעת חיובית של משרד הבריאות.

9. עצים בוגרים- בעת הכנת תכנית מפורטת תערך בדיקה לגבי הימצאותם של עצים בוגרים בתחומה. בעניין סימון וקביעת הוראות לטיפול בעצים אלו יש לפעול עפ"י הוראות החוק והתקנות העדכניות, לרבות בנושא קבלת חו"ד פקיד היערות.
10. חלוקה- התכנית אינה מבטלת חלוקה למגרשים מאושרת כדין.
11. היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
12. לא יינתנו היתרי בניה במקרקעין שמהם הופרשו שטחי ציבור על פי תכנית זו אלא לאחר אישור חלוקה כחוק, שבמסגרתה תובטח חלוקת נטל צודקת של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בין כל בעלי הזכויות במקרקעין, או לחלופין חלוקה מוסכמת של כל בעלי הזכויות בחלקה.
13. לעת תכנון מפורט ניתן לבצע תיקונים מזעריים בגבולות המתחמים, בהתאם לנתונים בשטח.
14. התפלגות ייעודי הקרקע במתחמי תכנון.

שטח/יעוד	מתחם מס' 1 שטח בדונמים	מתחם מס' 2 שטח בדונמים
מגורים בצפיפות של 3.5 יח"ד לדונם	121	49
מבני ציבור	12.5	5
שצ"פ	12.5	5
דרכים	32	13
סה"כ	178	72

ב. מתחם מס' 4 (בית עלמין): הוצאת היתר בניה מותנית באישור תכנית מפורטת לבית עלמין עפ"י הוראות תמ"א 19.

3.4 תנאים להוצאת היתרי בניה

א. מתחם (תא שטח) מס' 3 (תחום תוכניות מאושרות): תותר הוצאת היתרי בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו, בהתאם להוראות שלהלן.

3.4.1 הוראות כלליות

א. עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים. לפחות בחזית הפונה אל הדרך המבנה יהיה שימוש באבן טבעית ו/או ביצוע קשתות ופרגולות. יש להקפיד על החזית החמישית (גגות) כך שיהיו חלק מהעיצוב החזותי של המבנים.

ב. גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן, בגובה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם. בכל גדר יש לפרט גם את סימון הכניסה הראשית למגרש וגם את המיקום למתקני האשפה ומיקום הפילר לחיבור החשמל ומדי המים.

ג. מגרשים משופעים - 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 הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

ד. **פיתוח השטחים מסביב למבנים** - הוועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש. מפלס הכניסה של המבנה העיקרי לא יהיה גבוה יותר מ- 30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה.

ה. **שימור מבנים היסטוריים** - יש לשמר ככל הניתן את המבנים ההיסטוריים שבאזור מגורים ב'.

כמו כן, לשקם את הסמטאות והתשתיות הקיימות ולהוסיף מערכת תשתיות חדשה שתבוצע תוך פגיעה מינימאלית באזור. יש לרצף את הסמטאות באבן מסורתית מסותתת ומנוסרת ולחפות את קירות המבנים באבן מסורתית או טיח צבעוני.

ו. **פיתוח נופי** - במידת האפשר יש לפתח, לאורך ערוצי הזרימה של שלושת המעינות, מסלולים ירוקים. יעשה מאמץ לשמור ולשמר את כל העצים העתיקים בתחום הישוב.

ז. **מתקני אשפה** - הוועדה המקומית תספק למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה, אשר יסומן בתכנית ויוסתר ע"י קירות בזלת בגובה המכלים.

ח. **דודי שמש, מכלי מים ומתקנים** - לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הוועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויח' מזוג אויר.

ט. **מרפסות גג** - חישוב שטח מרפסות גג במסגרת שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות.

י. היתרי בניה יונפקו לבקשות שנערכו ע"י אדריכלים ו/או הנדסאי אדריכלות בלבד.

יא. לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים באזורי המגורים.

יב. תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה למבנים חקלאיים שניתנו ערב אישורה של תכנית זו. עם פינוי מבנים אלו, תנאי להיתר בניה למגורים יהיה קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לעניין הצורך בהכנת סקר קרקע היסטורי לבדיקת זיהום הקרקע. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים שמטילים מגבלות על בניית מגורים סביבם, או שעלולים ליצור מטרד למגורים סמוכים.

יג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4.2. תשתיות

א. **מים**: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יתבצע בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. **ניקוז**:

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטחים בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

2. פיתוח ובניה משמרי נגר : שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן :

- 2.1 הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- 2.2 במגרשי המגורים, לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרות חלחול.
- 2.3 פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים.
- 2.4 הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- 2.5 הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הביוב.
- 2.6 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 2.7 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופחי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ג. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4.3. חשמל :

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה :
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

3.4.4. אשפה :

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

3.4.5 עודפי עפר :

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן :

(1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

(2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).

(3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ב. חובת גריסה - היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מבנה גדול - כל אחד מאלה :

1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.

2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה - בחישוב לפי נוסחה נהוגה - על 250 טון.

3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.

ג. חציבה ומילוי

הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ד. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

3.4.6. הנחיות סביבתיות

א. הוראות לעסקי מסחר, ושירותים

תנאי למתן היתר בניה לעסקי מסחר ושירותים על פי תכנית זו, הינו עמידה בהוראות התכנית ובתנאי איכות הסביבה כמפורט להן.

ב. הוראות ודיני איכות הסביבה

בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על הדרישות התכנוניות, וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה .

ג. מסמך סביבתי

הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית או כל מסמך אחר - להלן : מסמך סביבתי, בדבר ההשפעות הסביבתיות הצפויות מהעסק או מכל שימוש אחר, ותטיל כל תנאי לרבות התקנת האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הזמינים, (BAT) כאשר לדעתה או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או חזותיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה .

ד. עמידה בתנאים סביבתיים (כל שימוש קרקע):

1.ד חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת סיכון סביבתי ו/או בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת .

לא יותר אחסון של חמ"ס חומרים רעילים ומסוכנים, מעבר לכמות המקובלת במשק בית לשימוש סביר .

2.ד רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי, ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין .

בכל מקרה של מבנה שבו צפויים מפלסי רעש, מעבר לרמות המקובלות במשק בית באופן סביר, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל בס"ק ג') המפרט סוגייה זו, ומציג פתרון אקוסטי ונוהלי פעילות.

3.ד זיהום אויר וריח

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "זיהום אויר או ריח בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ו/או ברמות שמעבר למקובל בפעילות סבירה במשק בית, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל) המפרט סוגייה זו, ומציג פתרון ונוהלי פעילות, שיבטיחו עמידה בערכים של 80% מהתקנים ע"פ חוק.

3.4.7 חלוקה:

- א. התכנית אינה מבטלת חלוקה למגרשים מאושרת כדין.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד של 2 או יותר מגרשים או חלקות סמוכים.
- ד. אישור בקשה להיתר בניה יותנה באישור תשריט חלוקה לצורכי רישום.
- ה. לא יינתנו היתרי בניה במקרקעין שמהם הופרשו שטחי ציבור על פי תכנית זו אלא לאחר אישור חלוקה כחוק, שבמסגרתה תובטח חלוקת נטל צודקת של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בין כל בעלי הזכויות במקרקעין, או לחלופין חלוקה מוסכמת של כל בעלי הזכויות בחלקה.
- ו. תכנית זו אינה כוללת הוראות לחלוקה חדשה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

3.4.8. הפקעות: 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.

3.4.9. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפותה של תוכנית זו, יש להעביר לועדה המקומית, תשריט חלוקה לצורכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

3.4.10 מבנים קיימים:

- א. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה קיים ברקע התשריט, שאינו חודר לתחום דרך/מעבר ציבורי ו/או לתחום שטחים ציבוריים, וכן תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- במקרים בהם לא נשמר מרווח צידי ו/או אחורי, יש לקבל הסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
- ב. מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדרו כמבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

ג. לאחר מתן תוקף לתכנית זו, הועדה המקומית לתכנון ובניה תכין רשימה של כל השימושים החורגים בתחום התכנית ותקבע קצובות זמן לחריגות בהתאם להוראות פרק ז' בחוק התכנון והבניה.

3.4.11 **היטל השבחה**: היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.12 **חניה** : חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4.13 **עתיקות**: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשת העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

3.4.14 **הוראות פיקוד העורף**: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

3.4.15 **כיבוי אש**: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת ההיתר.

3.4.16 **סידורים לנכים**: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה וע"פ תקנון התכנון והבניה.

פרק 4 – מימוש התוכנית


4.1 שלבי ביצוע - עפ"י סעיף 3.3.1 לעיל.

4.2 תנאים לביצוע התוכנית - תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

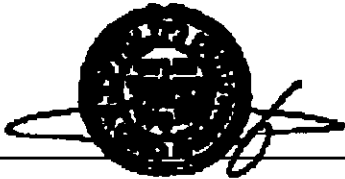
4.3 זמן משוער לביצוע של מתחמי התכנון - 5 שנים.

פרק 5 – חתימות ואישורים

מגיש התוכנית:



עורך התוכנית:



הועדה המחוזית:
