

2163745-

מינהל התכנון מחוז צפון
התקבל
 תוכנית מס' 10-03-2017
 תאריך: מרץ 2017
 מס' תשלום גרסה
 תקנון גרסה

מחוז : צפון
 ישוב : סולם

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

הוראות

תכנית ג/15581 - כפר סולם

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/ 11752

הודעה על אישור תכנית מס' 10/15581
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 10/15581
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29/12/09 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

יזם ומגיש התכנית : הועדה הבינמשרדית
 משרד ראש הממשלה, רשות מקרקעי ישראל, מינהל התכנון

עורך התכנית :

עכוס ג'ינ' ארמל וזמין זימ
 ת.ד. 3453 חיפה 31034 טל: 04-8322888 פקס: 04-8322975



פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התוכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר מקומית מס': ג/ 15581", כפר סולם ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט.
- 1.2 מיקום התוכנית: נ.צ. מרכזי - מזרחי: 723500 צפוני: 231625

רשימת גושים וחלקות הנכללים בתחום התוכנית.

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16805	-	9,8,5,1-3
16806		27,28,29
16807	-	16-13
17114	36-21, 19-1	20
17115	103 - 36, 34-32, 30-25, 23-1	-
17116	-	8, 7, 5-3, 1
17118	8	1-5
17122	54-1	-
17123	31-1	-

1.3 שטח התוכנית : 577 דונם.

1.4 בעלי עניין :

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

ב. יוזם התכנית: הועדה הבינמשרדית - משרד ראש הממשלה, רשות מקרקעי ישראל, מינהל התכנון

ג. צוות תכנון :

1. עורך התכנית: אד' עמוס גיינו, רשיון מס' 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' איברהים אבו-תיא, ת.ד. 9537 נצרת, טל: 6551217-04

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

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:**1.5.1 תכניות מתאר הארציות :**

תמ"א 35 - התכנית נכללת בתחום "מרקס כפרי" ובשטח בעל רגישות סביבתית גבוהה ותואמת להוראות התמ"א.

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

1.5.2. תמ"מ 9/2 - התכנית תואמת לתכנית המתאר המחוזית ומגדילה את שטח הפיתוח ב- 26.3%.

1.5.3 תכניות מתאר מקומיות ומפורטות :

1. תכנית זו כוללת ו/או משנה את תכנית המתאר מקומית ג/ 11752, וכן תכניות מפורטות -

גמ/מק/11752/14263, גמ/15273, גמ/15642, גמ/18002, גמ/18378, גמ/18558, גמ/11729,

גמ/מק/11752/293, גמ/מק/11752/255, גמ/מק/11752/298, גמ/מק/11752/338,

גמ/מק/11752/372, גמ/מק/11752/293, גמ/מק/11752/323.

2. תכנית זו אינה מבטלת חלוקה קיימת.

3. תכנית זו גוברת על תכניות שאושרו טרם אישורה, למעט המקרים הבאים, שבהם נקבעו הוראות

בניה מיטיבות בתכניות שאושרו לפנייה :

א. ג/18378 - לעניין שטחי בניה, מסי יח"ד למגרש, גובה, מספר קומות, תכסית וקווי בניין. כמו

כן, מיקומו המדויק של השביל להולכי רגל ייקבע עפ"י המסומן בתכנית ג/18378.

ב. ג/18002 - לעניין אחוזי בניה, מסי יח"ד למגרש, גודל מגרש מינימלי, גובה, מספר קומות,

תכסית וקווי בניין.

ג. גמ/15642 - לעניין אחוזי בניה, גובה ומספר קומות.

ד. גמ/15273 - לעניין מספר יח"ד, אחוזי בניה ותכסית.

ה. גמ/מק/11752/255 - לעניין מספר יח"ד, אחוזי בניה וקווי בניין.

ו. גמ/מק/11752/338 - לעניין קווי בניין.

ז. גמ/מק/11752/293 - לעניין קווי בניין.

ח. גמ/מק/11752/323 - לעניין קווי בניין.

ט. גמ/מק/11752/372 - לעניין גודל מגרש מינימלי וקווי בניין.

י. גמ/מק/11752/298 - לעניין תכסית וקווי בניין.

יא. גמ/14263 - לעניין גובה, מספר קומות וקווי בניין.

4. רוחב זכות הדרך בדרך הגישה הצפונית ליישוב ייקבע על פי האמור בתכנית תקפה ג/18558.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקני"מ 1:2,500 על רקע תכנית מדידה - מסמך מחייב
- ב. תקנון בן 19 עמודים ובו הוראות והנחיות לתכנית – מסמך מחייב
- ג. נספח תחבורה – 3 גליונות- מסמך מנחה.
- ד. נספח נופי- גיליון - מסמך מנחה.
- ה. נספח סביבתי – פרק א' – מחייב, פרק ב' - מנחה.
- ו. נספח ניקוז – 2 גליונות ופרשה טכנית- מסמך מנחה.
- ז. נספח מים – גיליון ופרשה טכנית- מסמך מנחה.
- ח. נספח ביו-ב- גיליון ופרשה טכנית- מסמך מנחה.

1.7 הגדרות ומונחים :

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

1.8 טבלת שטחים:

מוצע (באחוזים)	מוצע (בדונם)	קיים (באחוזים)	קיים (בדונם)	יעוד
47.82	275.9	48	277	מגורים א'
3.47	20	3.46	20	מגורים ב'
12.13	70.0	-	-	מגורים מיוחד
3.05	17.6	3.8	22	משולב מגורים ומסחר
5.46	31.5	3.29	19	מבני ציבור
1.91	11	0.34	2	שטח ציבורי פתוח
-	-	1.2	7	שטח ספורט
1.39	8	1.38	8	בית עלמין
0.23	1.3	0.1	0.5	מתקנים הנדסיים
-	-	24.44	141	חקלאי
11.35	65.5	11.35	65.5	דרך מאושרת
10.61	61.2	-	-	דרך מוצעת
2.60	15	2.6	15	דרך משולבת
100	577	100	577	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 **מטרת התכנית** : תכנית מתאר לישוב סולם, הכוללת הרחבה למגורים, הסדרת מערכת הדרכים ומערכת הניקוז. קביעת הנחיות ותנאים לפיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ✓ שינוי יעוד קרקע חקלאית לתכליות אחרות (מגורים, מבני ציבור וכד').
- ✓ הרחבת שטח היישוב בכ-26.3%.
- ✓ קביעת מתחם לתכנון מפורט.
- ✓ קביעת התכליות המותרות בכל קרקע.
- ✓ קביעת זכויות / מגבלות בניה בכל ייעוד.
- ✓ קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ✓ קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- ✓ קביעת הנחיות סביבתיות.
- ✓ הנחיות ותנאים מיוחדים למתן היתר בניה

2.2.1 מס' יח' דיור מוצע במתחם לתכנון –280 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי (שימושים)
	מתארי	מפורט				
בקירוב, חישוב זכויות מפורטות בהתאם להערכה של מימוש מלא מזכויות המגורים בייעודים מגורים א' ומגורים ב' עפ"י תכנית ג/ 11752, ומימוש של 2/3 מהזכויות בייעוד מגורים ומסחר למגורים. חישוב מאושר + מתארי עפ"י הערכה של מימוש 2% מזכויות הבניה במתחם מגורים לטובת מבני ציבור.	כ- 49,400	כ- 344,140	0	כ- 344,140	מ"ר	מגורים
בקירוב, חישוב יח"ד בהתאם להערכה של מימוש מלא בייעודים מגורים א' ומגורים ב' עפ"י תכנית ג/ 11752, בצפיפות של 6 יח/דונם ומימוש של 2/3 מיח"ד בייעוד מגורים ומסחר למגורים, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.	כ- 280	כ- 1,870	0	כ- 1,870	יח"ד	מגורים
בקירוב, חישוב עפ"י הערכה של מימוש 2% מזכויות הבניה במתחם מגורים לטובת מבני ציבור בתוספת לזכויות בייעוד מבני ציבור. השינוי בזכויות המפורטות נובע מהגדלת זכויות הבניה מ- 80% ל-120%.	כ- 16,000	כ- 29,820	7,600+	כ- 22,220	מ"ר	מבני ציבור
בקירוב, עפ"י אומדן שליש מזכויות הבניה בייעוד מגורים ומסחר.	-	כ- 11,000	0	כ- 11,000	מ"ר	מסחר

הערה: הנתונים בטבלה מבוססים על הערכה בהתאם לאמור בטור הערות. נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 3.2 – " הוראות בניה ", גובר האמור בטבלה 3.2.

פרק 3 - הוראות התכנית**3.1 רשימת התכליות:**

א. אזור מגורים א' - בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים, חנייה לרכב.
ב. אזור מגורים ב' - "גרעין הכפר" - בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים, חנייה לרכב.

מסחר קמעונאי באזורי מגורים א' ו-ב' - 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. היתר הבניה לשימוש מסחרי יעמוד בהנחיות הסביבתיות בסעיף 3.3 ב' 2 ס"ק 7 להלן.

ג. מגורים ומסחר - שטחי מסחר יותרו בקומות כניסה ובקומה א', מגורים מעליהם ובתנאי שלמגורים תהיה כניסה עצמאית נפרדת. יותרו שימושים למגורים, חנויות, בתי מלאכה ומשרדים.

ד. אזור מגורים מיוחד - בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנייה לרכב.

ה. אזור למבני ציבור - מיועד לבניינים לצורכי בריאות ורווחת הקהילה, או כל בנין ציבורי אחר אשר תכליתו איננה מסחרית. מקומות חנייה עפ"י תקן החנייה יוקצו בהתאם בתחום שטח היעוד. תנאי למתן היתרי בניה – תכנית בינוי לכלל שטח המגרש.

הגדרת השימושים במגרשים למבני ציבור –

- מוסדות חינוך
 - בתי תפילה ופולחן
 - מעונות יום.
 - גני ילדים לגילאים 3-6.
 - בתי ספר ומגרשי ספורט.
 - תחנה לבריאות המשפחה.
 - מועדון נוער.
 - מרפאות קופ"ח.
 - מתקני ספורט ופנאי, אולמות ומגרשי ספורט.
 - כל שימוש אחר עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבניה.
- ו. שטח ציבורי פתוח -** גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים וספורט. תותר הקמתם של מקלטים ציבוריים, מבנים למתקני תשתית, העברת קווי תשתית, ובתנאי שסה"כ שטחם הבנוי לא יעלה על 15% משטחו של שצ"פ נתון.

- ז. **בתי עלמין** - עפ"י תכנית מאושרת ג/11752 ובכפוף להוראות תמ"א 19 על שינוייה.
- ח. **דרכים ודרכי גישה** - 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.
- ט. **מתקנים הנדסיים** - שטח המיועד להקמת מבני תמך לתשתיות כגון: תחנות טרנספורמציה, משאבות סניקה לאספקת מים או ביוב, רמפת פסולת יבשה (עפ"י פרק ב' בנספח הסביבתי) וכד'. בקשה להיתר למתקני ביוב וטיפול בשפכים תכלול פתרונות שיבטיחו מניעת זיהום מי תהום ומים עיליים. תנאי להיתר בניה למתקן ביוב יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

3.2 הוראות בניה.

מס' יח"ד לדתם	גובה בניה מקסימלי (10)		שטחי בניה מרביים באחוזים						קווי בניה (במטרים) (9)			גודל מגרש מזערי במ"ר	יעוד
	מ' קומות	מ' (1)	סה"כ	שטחי שירת	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה (3)	צדדי (2)	קדמי (2)	צדדי (2) (6)			
6	4	13 (1)	50	138	30	108	-	138	3	3	3 (7)	400 (11)	מגורים א'
6 או כפי שקיים	3	12	60	180	30	150	-	180	2	3	2 (8)	200 או כפי שקיים	מגורים ב'
4	3	9	40	92	20	72	-	92	3	4	3	400	אזור מגורים מיוחד
6	3	12	60	180	30	150	-	180	3	3	3	400	מגורים ומסחר
	3	14	50	150	30	120	-	150	5 (5)	6 (5)	5 (5)	1000 או כפי שקיים	מבני ציבור
	2	4 (4)	80	80	-	80	-	80	3	5	3	1000	מתקנים הנדסיים
עמ"י תכנית מאושרת ג/11752 ובכפוף להוראות תמ"א 19 על שינוייה													בית עלמין
-	1	4	15	15	-	15	-	-	3	3	3	אין מגבלה	שצ"ם
הולכת השחיות בלבד													דרכים

- (1) בגגות רעפים תותר תוספת של 2.5 מ' לגבה הבניין.
- (2) או לפי הקיים.
- (3) הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שסח"כ אחוזי הבנייה לא ישתנה.
- (4) תותר הקמתם של מגדלי מים וצוברים (סילו) בגובה מעל למצוין בטבלה.
- (5) קווי הבניין המצוינים ביעוד מבני ציבור יחולו רק לגבי השטח המוצע במתחם לתכנון. בשאר השטחים ביעוד זה כל קווי הבניין יהיו 3 מ'.
- (6) באזור מגורים קו בנין צידי 3 מ' כפי שמופיע בטבלה, או אפס בתסכמת השכן, או כאשר קיים מבנה שכן על הגבול, בתנאי שלא יהיו פתחים בקיר המשותף.
- (7) באזור מגורים א' כאשר קו בניין צידי אפס בצד אחד, חייב להיות לפחות 3 מ' בצידו השני.
- (8) באזור מגורים ב' כאשר קו בניין צידי אפס בצד אחד, חייב להיות לפחות 2 מ' בצידו השני.
- (9) תותר חניה בקו בניין אפס צידי או אחורי, בהתאם למפורט בסעי' 3.3 ג' ס"ק 5.
- (10) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (11) במגרשים הגדולים מ-600 מ"ר תותר הקמת שני מבנים, בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ-6 מ'.

3.3 הוראות נוספות :**א. מתחם תכנון מס' 1**

1. מתחם תכנון מס' 1: לא תאשר הועדה המקומית לתכנון ובנייה היתר לבניין במתחם התכנון אלא לאחר שנתמלאו כל התנאים שלהלן:
 - 1.1. אישורה של תכנית הכוללת איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית על כל שטח המתחם. לעת תכנון מפורט ניתן לבצע תיקונים מזעריים בגבולות המתחם, על פי הנתונים בשטח.
 - 1.2. בוצעו בפועל כל התשתיות בגבולות מתחם התכנון נשוא הבקשה להיתר הבניה.
 - 1.3. היתר בניה יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.
 - 1.4. לא יפותח שטח ולא יינתנו היתרי בניה בשטח שבמתחם לתכנון מפורט הנמצא בתחום מועצה אזורית עמק יזרעאל אלא לאחר הסדרת גבולות שטחי שיפוט ומרחבי תכנון כנדרש בחוק.
 - 1.5. שלבי ביצוע - הפיתוח של שטחי המגורים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות וכן מבני הציבור והשצ"פים.
 - 1.6. תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת ו/או תכנית איחוד וחלוקה מכח תכנית מתאר זו במתחם מס' 1 יהיה אישור תכנית כללית לאיסוף השפכים בתחום התכנית המפורטת ו/ או תכנית איחוד וחלוקה ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 - 1.7. 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 מרכיביהם (תחנות שאיבה לשפכים, קווי סניקה, מאספים ראשיים וכדומה) וייקבעו שלבי ביצוע התכנית המקומית במקביל לביצוע תכניות הביוב.
 - 1.8. תכנית מפורטת / תכנית לאיחוד וחלוקה מכח תכנית זו, תכלול תנאי למתן היתר בניה המבטיח כי 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), התש"ע – 2010, או התקנות העדכניות בעת מתן ההיתר. הועדה המקומית תאשר היתרי בניה לאחר שתוודא מילוי תנאי זה ותתקבל חוות דעת חיובית של משרד הבריאות.
 - 1.9. עצים בוגרים- בעת הכנת תכנית מפורטת תערך בדיקה לגבי המצאותם של עצים בוגרים בתחומה. בעניין סימון וקביעת הוראות לטיפול בעצים אלו יש לפעול על פי הוראות החוק והתקנות העדכניות, לרבות בנושא קבלת חו"ד פקיד היערות.

ב. תנאים להוצאת היתרי בניה - בשטחים שאינם כלולים במתחם תכנון מס' 1

ב.1 הנחיות בינוי

1. **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.
2. **גדרות וקירות תמך** - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן בגובה מעל 1.2 מ' מגובה 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.
3. **פיתוח השטחים מסביב למבנים** - הועדה 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.
4. מפלס הכניסה של המבנה העיקרי לא יהיה גבוה יותר מ 30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה.
5. **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.
6. **פיתוח נופי** - יעשה מאמץ לשמור ולשמר את כל העצים העתיקים בתחום הישוב. פיתוח המצריך כריתה או העתקה של עצים בוגרים, או פיתוח בקרבה של יותר מ-4 מ' לעץ בוגר – תעשה בתאום עם פקיד היערות.
7. **מתקני אשפה** - הועדה המקומית תספק למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה, אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות בזלת בגובה המכלים.
8. **זודי שמש, מכלי מים ומתקנים** - לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויחי מזוג אויר.
9. הועדה המקומית לתו"ב תנפיק היתרים רק לבקשות שנערכו ע"י אדריכל או הנדסאי אדריכלות רשומים.
10. לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים באזורי המגורים.

11. תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה למבנים חקלאיים שניתנו ערב אישורה. עם פינוי מבנים אלו, תנאי להיתר בניה למגורים יהיה קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לעניין הצורך בהכנת סקר קרקע היסטורי לבדיקת זיהום הקרקע.

2.3 תשתיות

1. **מים :** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהייה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. **ניקוז :**
 א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטחים בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
 ב. פיתוח ובניה משמרי נגר : שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן :

1. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, חשייה 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

3. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

4. במגרשי המגורים, לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרות חלחול.

5. חכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הביוב.

3. ביוב :

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

4. 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה 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'	בתיאום עם חברת חשמל
	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)

5. אשפה :

5.1. בכל מגרש יהיה מקום מסודר למיקום מתקן לאיסוף אשפה. המקום יהיה מגודר באופן שימנע כניסת בעלי החיים.

5.2. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית (ע"פ פרק א' סעיף 4.3 - פסולת). לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירה לפסולת בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6. עודפי עפר :

6.1. 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:

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

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

6.1.3. 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.

6.2. 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.

6.3 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.

6.4 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. הנחיות סביבתיות

- א. הוראות לעסקי מלאכה, מסחר, ושירותים - תנאי למתן היתר בניה לעסקי מלאכה, מסחר ושירותים על פי תכנית זו, הינו עמידה בהוראות תקנון זה לעניין איכות הסביבה.
- 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. פריסת שטחי תעסוקה - תנאי למתן היתר בניה - לצרכי עסקי מסחר מלאכה ושירותים אלה, הינו עמידה בתנאי איכות סביבה כמפורט לעיל (סעיף א', ב') ובמגבלות החניה ע"פ הקריטריונים בחוק התכנון והבניה ו/ או ע"י נציגי המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. עמידה בתנאים סביבתיים (כל שימוש קרקע):
 1. ניקוז ותיעול - הסדרת פתרון ניקוז עד לנקודת השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
 2. ביוב - הזרמה וטיפול בשפכים באמצעות מתקן ביוב מרכזי, ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו

- במערכת האזורית. קדם לטיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים, העומדים ב-80% לכל היותר, מהערכים ("ערכי זיהום") הנקובים בחוק שפכי תעשייה. במקרים אלה יבוצע קדם טיפול בתחום המגרש של העסק (או כל שימוש אחר) ולא מחוצה לו, וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית, תוך הבטחת עמידה בערכים הנ"ל באופן קבוע (ללא חריגות).
- האמור לעיל, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזליים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.
- 3 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מתקני אצירת הפסולת ימצאו בתחומי המגרשים, או במקומות ובמתקנים שיקבעו במערך איסוף אזורי, שתקבע המועצה האזורית, ויובטח שסילוק הפסולת יעשה לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- מחלקת הנדסה ו/או תברואה במועצה אזורית בוסתן אל מארג', תקבע את התנאים לאצירה ופינוי הפסולת במהלך הבניה, הקצאת השטח והתשתיות למשטחי הצבת מתקני האצירה, והדרישות לסוג מתקני האצירה שיוצבו כתנאי לקבלת טופס איכלוס המבנה.
- פסולת רעילה - בכל כמות, תסולק באחריות בעל העסק לאתר הפסולת ברמת חובב.
- 4 חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת סיכון סביבתי ו/או בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסכמת.
- בכל מקרה של מבנה שבו יאוחסנו חומרים רעילים ומסוכנים, מעבר לכמות המקובלת במשק בית לשימוש סביר, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל) המפרט סוגיה זו, ומציג הנחיות ונהלי בטיחות.
- 5 רעש - כל 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 - סעיף ג') המפרט סוגייה זו, ומציג פתרון אקוסטי ונוהלי פעילות.
- 6 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.

ג- הוראות כלליות**1. חלוקה ורישום:**

1. התכנית אינה מבטלת חלוקה למגרשים מאושרת כדין.
2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
3. הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד של 2 או יותר מגרשים או חלקות סמוכים.
4. אישור בקשה להיתר בניה יותנה באישור תשריט חלוקה לצורכי רישום.
5. תכנית זו אינה כוללת הוראות לחלוקה חדשה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
6. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.

2. **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. מבנים קיימים:

- 3.1 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.
- 3.2 מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדרו כמבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 3.3 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.
4. **היטל השבחה:** היטל השבחה ישולם לפי החוק.
5. **חנייה:** חנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
תותר חנייה מקורה על מרווח בניה 0 (אפס) ובתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 3.0 מ' כאשר הגג עשוי רעפי חרס, 2.5 מ' כאשר הגג עשוי משטח בטון. תנאי להקמת חניה בקו בניין אפס צידי או אחורי – הסכמת השכן הגובל, והסדרת הניקוז לכיוון המגרש של המבקש.

6. עתיקות:

- 6.1 כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירת הצלה יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.2 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.3 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
7. **הוראות הג"א:** 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.
8. **כינוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת ההיתר.
9. **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.
10. **תנאים לביצוע התוכנית** - תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מיס, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

פרק 4 – חתימות ואישורים :

חוק סא, איש התכנון

יזם/מגיש התוכנית:



עורך התוכנית:

הועדה המחוזית לתכנון ובניה