

200025577

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19678

שם תוכנית: רה תכנון שכונה דרום מערבית בשפרעם

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>מינהל התכנון - מתן צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>19678/ג</u></p> <p>הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>27.14</u> לאשר את התוכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה לעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה לעונה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון קישר הועדה המהוויית</p>	

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>19678/ג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

--	--

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
ר ה תכנון שכונה דרום מערבית בשפרעם	מספר התוכנית	19678/ג	
מספר התוכנית	שטח התוכנית	455.729 ד'	1.2
שלב	מהדורות	• תוקף	1.3
מספר מהדורה בשלב	תאריך עדכון המהדורה	1	02/08/2016
סוג התוכנית	סיווג התוכנית	• תוכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• כן	יפורסם ברשומות
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	לפי סעיף בחוק	• ועדה מחוזית	
לייר	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
- 215000 קואורדינטה X
745800 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום דרום מערב שפרעם
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית שפרעם
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שפרעם שכונה דרומית מערבית
- יישוב שפרעם
שכונה דרומית מערבית
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10281	• מוסדר	• חלק מהגוש	2	1, 3-8
10294	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	25, 29-30
10296	• מוסדר	• חלק מהגוש	3-6, 8-12, 17, 19 21-35, 41-44, 49-50 68, 72-75	1-2, 13-15, 20, 37 45-48, 56, 59, 62, 65 76, 78

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/377	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/377 ממשיכות לחול	2891	10.02.82
ג/7025	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7025 ממשיכות לחול	4305	18.5.95
ג/9262	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9262 ממשיכות לחול	4492	16.02.97
ג/9915	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9915 ממשיכות לחול	4604	6/01/98
ג/11009	• שינוי	תוכנית זו משנה את קו הבניין מדרך 79 בלבד בהתאם להחלטת המועצה הארצית מיום 26/02/2013. יתר ההוראות בתכנית ג/11009 ממשיכות לחול על תכנית זו.	5226	21.03.03
ג/11383	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11383. הוראות תכנית ג/11383 חלות על תכנית זו.	5189	27.05.03
ג/14848	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/14848. הוראות תכנית ג/14848 חלות על תכנית זו.	5563	9.08.06
ג/10567	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/10567. הוראות תכנית ג/10567 חלות על תכנית זו.	5114	19.09.02
ג/13485	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/13485. הוראות תכנית ג/13485 חלות על תכנית זו.	5518	10.04.06
ג/12533	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12533 ממשיכות לחול	5150	23.01.03
ג/16820	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/16820 ממשיכות לחול	6000	24.09.09
ג/15992	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/15992. הוראות תכנית ג/15992 חלות על תכנית זו.	5866	18.11.08
גא/מק/28/07	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גא/מק/28/07. הוראות תכנית גא/מק/28/07 חלות על תכנית זו.	6153	28.10.10
תמ"א 3	• אשור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אשור קו בנין של 35 מ' (במקום 100 מ') מציר דרך ראשית מס' 79 עבור דרך מקומית מס' 4 ע"י המועצה הארצית מיום 26/02/2013	2247	26/08/76

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	17/08/2016	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	17/08/2016	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ל"ר	סאמר זועבי	25/07/2016	2	ל"ר	1:1250	מחייב	נספח תחבורה
	קק"ל	יסמין מחיול קובטי	פברואר 2013	2	22	1:1250	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
galoneem@iula.org.il	049501526		049502021	ת.ד. 505 שפירעם מיקוד 20200	לי"ר	רשות המקומית לתכנון ובנייה "גבעות אלונים"	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ועדה מקומית

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
galoneem@iula.org.il	049501526		049502021	ת.ד. 505 שפירעם מיקוד 20200	לי"ר	הועדה המקומית לתכנון ובנייה "גבעות אלונים"	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ועדה מקומית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בבעלות המדינה	בעלים
	04-6560521		04-6558211	רח הרמון 2 ת.ד. 580 נגרת עלית 17105	לי"ר	רשות מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר		
לי"ר		לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אחרים	לי"ר		

1.8.4

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abedsh@barak.net.il	04-6411598	050-5364345	04-6519506	ת.ד. 640 טרעאן 16950	לי"ר	לי"ר	33449	055227102	אדריכל	
amerhas@gmail.com	04-9502518	0523228468	04-9867943	שפירעם שכי אלעין	לי"ר	לי"ר	1222		אדריכל	מו"ד מוסמך

zoapi@netvision.net.il	046080552	050-5257812	046457174	ת.ד. 846 אכסאל מיקוד 16920	לי"ר	לי"ר	88109	026243360	סאמר זועבי	מהנדס תחברה	יועץ תחבור ה
y_mak@barak.net.il	04-6467119	0545511133	04-6466401	רח' 7031 נצרת 16000	לי"ר	לי"ר	35760	55169197	יסמין מחזיל קובטי	אדריכל נוף	יועץ נוף

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
לי"ר	לי"ר

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**

התכנון של שכונת מגורים דרום מערבית בשפרעם ע"י הסדרת מערך הדרכים לפי המצב הקיים והתווית דרכים חדשות ושינוי בייעודי קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- שינוי יעוד מדרך למגורים
- 2- שינוי יעוד ממגורים לש.צ.פ, לדרך, לדרך משולבת ולשביל.
- 3- ביטול דרכים.
4. שינוי יעוד מ קרקע חקלאית ל דרך.
5. שינוי יעוד מ חקלאי מיוחד לדרך ו מדרך ל חקלאי עם הנחיות מיוחדות .
6. הקלה בקווי הבניין מדרך ראשית מס' 79 מ 100 מ' ל 60 מ' עבור המגורים ו מ 100 מ' ל 35 מ' עבור דרך מקומית מס' 4 .
7. קביעת הוראות בניה ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 455.729 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		533,686	-12,300	545,986	מ"ר	מגורים
		2,620	-62	2,682	מסי יח"ד	
		2,227	00	2,227	מ"ר	מבני ציבור

הערות:

- 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' 13), גובר האמור בטבלה 5.
- נתוני הטבלה במצב מאושר חושבו בהתאם לזכויות בניה המאושרות (160% שטח עיקרי וצפיפות של 8 יח"ד/דונם במגורים ג' בתכנית ג/7025, ולפי 176% שטח עיקרי ו 6 יח"ד/דונם בתכנית ג/15992).
- הנתונים מתכנית ג/15992 כוללים גם את השטח ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (תא שטח 300).

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		200-223	מגורים ב'
		850	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		750	שטח ציבורי פתוח
		500	מתקנים הנדסיים
		1-17	דרך משולבת
		100-119	דרך מאושרת
		50-668	דרך מוצעת
		400-402	שביל
		900	קרקע חקלאית
		910	חקלאי עם הנחיות מיוחדות
		300	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	
4.80%	21,853	17,076	3.75%	אזור מגורים ג' לפי ג/15992
69.07%	314,771			
0.07%	316.5	322,458.5	70.76%	אזור מגורים ג לפי ג/7025
0.41%	1,856.1	1856.1	0.41%	אזור מבני ציבור ומוסדות חינוך
3.54%	16,136.9	22,857.9	5.02%	קרקע חקלאית
0.13%	605	605	0.13%	מתקן הנדסי לפי ג/14848
12.21%	55,660	73,388	16.1%	דרך מאושרת
3.40%	15,510	5,668	1.24%	דרך להולכי רגל
3.83%	17,470	-	-	דרך מוצעת
0.18%	802.5	1014	0.22%	דרך גישה
2.36%	10,748	10,805.5	2.37%	אזור חקלאי מיוחד
100%	455,729	455,729	100%	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'

4.1.1 שימושים

בנייני מגורים, משרד סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין וכיו"ב. בנייני עזר, מגרשי חניה, מוסך לדיירי הבית בכפוף להוראות בדבר מבני עזר, מוסדות ציבור קטנים כגון: גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה, בקומת הקרקע או במסגרת שטח ציבורי המוקצה בתכנית חלוקה לחלקה התואמת תכנית זו. חנויות קמעונאיות לרבות סניפי בנק בקומת קרקע או בקומת מרתף של חלקי מבנה הפונים לדרך, משרדים בקומת מרתף, קומת קרקע או קומה א'.

4.1.2 הוראות

1. תאי שטח 214 ו-216 – שטח המיועד לתכנון מפורט:
 - א. באזור זה תערך תכנית מפורטת אשר תכלול חלוקה חדשה למגרשי בניה אשר תבטיח הפרשת שטחי ציבור ודרכים ציבוריות.
 - ב. היקף ההפרשות לצרכי ציבור לרבות דרכים ציבוריות ייקבע במסגרת התכנון המפורט.
 - ג. התכנית תכלול בין היתר נספח בינוי ופיתוח, נספח תנועה ותחבורה שישדיר דרכי גישה לכל אחד ממגרשי הפיתוח המוצעים בתכנית.
 - ד. התכנית תקבע הוראות בכפוף להוראות וזכויות בניה בתכנית זו.
 - ה. לא יוצא היתר בניה באזור זה אלא לאחר אשור תכנית מפורטת כאמור לעיל.

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.2.1 שימושים

בנייני ומוסדות ציבור לחינוך, מגרשי משחקים ומגרשי חניה,

4.2.2 הוראות

- א. הוראות בניה בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.
- ב. בכל בניין ציבורי יותקנו מתקנים וסידורי נגישות מתאימים לבעלי מוגבלויות.

4.3 שם ייעוד: יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.3.1 שימושים

הכל עפ"י התכנית המאושרת החלה בשטח.

4.3.2 הוראות

הכל עפ"י התכנית המאושרת החלה בשטח

4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.)

4.4.1 שימושים

1. משטחי גינון ונטיעות, משטחים מרוצפים וכיכרות, משטחי חניה, שבילים להולכי רגל, תחנות לחלוקת דואר.
2. גישה ומעבר כלי רכב לחלקות הגובלות בתיאום עם הרשות המקומית.

4.4.2 הוראות

ל"ר

4.5 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים

שימושים	4.5.1
בררכת מים ומתקנים הנדסיים נלווים שהם מבני פיקוד ומבני הכלרה, עבודות גידור, שילוט וגינון לתחזוקת המקום.	
הוראות	4.5.2
1. מאגר מים (בררכת המים) יהיה מאגר סגור .	
2. תנאי למתן היתר בני למאגר המים יהיה פירוט האמצעים למניעת אסון בעת פריצת המאגר / הבריקה .	
3. הוצאת היתר בניה למאגר המים מכוח תכנית זו תאפשר בכפוף להוראות תמ"א 34/ב/5 .	

4.6 דרכים (דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך משולבת)

שימושים	4.6.1
תשמשה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	
הוראות	4.6.2
1. תנאי לביצוע הרחבת דרך מס' 4 יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל .	
2. הנגישות לשטח החקלאי תהיה מדרכים מקומיות בלבד . לא תתאפשר נגישות מדרך מס' 79 .	
3. לדרך משולבת מס' 315 תוכן תכנית מפורטת לדרך תוך התחשבות בהיתרי בניה שניתנו ע"י הוועדה המקומית ותשריט חלוקה שאושרו על ידה והבנייה הקיימת. הדרך תבטיח גישה מוטורית נאותה למגרשים הגובלים בה.	

4.7 שם ייעוד: שביל

שימושים	4.7.1
תשמשה למעבר להולכי רגל בלבד ולרכב חירום בעת הצורך. רוחבן של השבילים יהיה כמסומן בתשריט. קווי הבניין לכל השבילים יהיו לפחות 3 מ'	
הוראות	4.7.2
לי"ך	

4.8 שם ייעוד: קרקע חקלאית

שימושים	4.8.1
עיבוד חקלאי לכל סוגיו. לא תותר הקמת מבנים כלשהם.	
הוראות	4.8.2
1. הנגישות לשטח החקלאי תהיה מדרכים מקומיות בלבד . לא תתאפשר נגישות מדרך מס' 79 .	

4.9 שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות

שימושים	4.9.1
גידולים חקלאיים בלבד .	
הוראות	4.9.2
הנגישות לשטח הקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות תהיה מדרכים מקומיות בלבד . לא תתאפשר נגישות מדרך מס' 79 .	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי אזורי קיים	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות צדדי (יחיד/לדונם נטו)	מספר יחיד/מספר כוללים	אחוזי בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מפלס ממשל/מזערי/מ"ר (מ"ר)	גודל מגרש/מזערי/מ"ר	מס' תא שטח	יעוד
			מותרות	מותרות	מותרות	מותרות												
או לפי 3 קיים	או לפי 3 קיים	3	4	15	50%	8	לי"ר	200%	200%	400	200-223	מגורים ב'						
או לפי 6 קיים	או לפי 3 קיים	3	3	12	50%	לי"ר	150%	150%	30%	400	850	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך						
או לפי 3 קיים	או לפי 3 קיים	3	1	9	42%	לי"ר	42%	254 מ"ר	לי"ר	605	500	מתקנים הנדסיים						
הכל עפ"י התכנית המאושרת החלה בשטח																		
300																		

הערות:

1. פירושו שזוועדה המקומית היא שקובעת את מפלס הכניסה וזאת לפי המצב הטובוגרפי של המגרש, ולפי ראות עיניה.
2. תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מותרות למפלס הכניסה ומקומה לקומה באישור ועדה מקומית.
3. יותר גובה נוסף של 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי לחוד מדרגות או לפיר מעלית בשטח חלקי של גג המבנה בשטח עד 15 מ"ר.
4. תותר בניה בקו קדמי אפס בהתאם לתכנית בינוי וניצוב אדריכלי, ובקו צדדי אפס ללא פתחים עפ"י תכנית בינוי משותפת למס' מגרשים.
5. תותר בניית מוסד (הניה לרכב פרטי) בקו בנין אפס בהסכמת השכן.

6. הוראות נוספות

6.1. הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965 :
על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.4. תשתיות

6.4.1. מים :

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

6.4.2. 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.

6.4.3. ניקוז :

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

6.4.4. אשפה

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

6.4.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה :
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על 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.
- ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים מטה :

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
----	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
----	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד וכבלים אווריים
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה.
	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אוורירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-----	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-----	קו חשמל מתח על 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חבי חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	ארון רשת
	3.00 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 החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לחברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ו על 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)

6.5. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.6. חלוקה.

תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו אשר תשריט חלוקה ו/או איחוד וחלוקה עפ"י חוק.

6.7. עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונות הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.8. מבנים להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.9. פיקוד העורף.

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.10. שירותי כבאות.

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11. סידורים לנכים.

תנאי למתן היתרי בניה למבני ציבור, הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.12. רישום.

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

6.13. ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, ובכל 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 בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.14. חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה

היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.15. תנאים למתן היתר בניה.

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

6.16. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכנית כוללת ל דרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.17. עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

6.18. קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

6.19. שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט נספח עצים בוגרים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן אוחלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי להיתר בניה שהעצים המיועדים להעתקה, יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.

6.20 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרויקטים בכל רמות התכנון, הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכני ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לייר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	
18/8/16	אריאל אסעף מ.מ. מהנדס הועדה התכנית נבעות אלונים	הוועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעת אלונים"	מגיש התוכנית
18/8/16	עבד שעבאן אדרכל ר.מ. 99003	עבד שעבאן	עורך התכנית
18/8/16	אריאל אסעף מ.מ. מהנדס הועדה התכנית נבעות אלונים	הוועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעת אלונים"	יזם בפועל
		רשות מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע