

2128323-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ה...
מחוז ה...

20-...

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18937

שם תוכנית: מתחם מגורים מזרחי, רומת אל הייב

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: הגליל המזרחי
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18937 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 18937 הודעה קהלתית לתכנון ובניה החליטה ביום 3.9.74 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון ארי אלן - י"ר חוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית כוללת תכנון מחדש של מתחם מגורים ברומת אל הייב, אשר תוחם במיוחד בתכנית מתאר ג/13192 לצורך זה.
התכנון מבוצע בכפוף להחלטת וועדה מחוזית לאישור תכנית ג/13192 מס' 2004018 מיום 05.07.2004 אשר קבעה את השטח כ"אזור לתכנון מפורט" ותנאי למתן היתר בנייה – תכנית מפורטת (החלטה בעניין התנגדויות מס' 27 – 38).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם מגורים מזרחי, רומת אל הייב
1.1	מספר התוכנית	18937/ג
1.2	שטח התוכנית	23.02 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים לתוקף 2
1.4	סיווג התוכנית	03.2015 תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
		קואורדינטה X	229070
		קואורדינטה Y	742630
1.5.2	תיאור מקום	ממזרח ללב הישוב רומת אל הייב	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מואיז אל בטוף
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב	חלק מתחום הרשות יזרעאל רומת אל הייב
		שכונה רחוב מספר בית	מרכזית - -

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17477	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
17656	מוסדר	חלק מהגוש	55 - 57	66, 58, 54, 45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	לא רלוונטי
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	לא רלוונטי
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	

יזרעאלים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.11.2005	החלטת ממשלה 4467	ישוב כפרי	כפיפות	תמ"א 35
12.07.2007	החלטת ממשלה 1955	פגיעות מי תהום גבוהה א'1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
16.09.2005	החלטת ולנת"ע 276	ישוב כפרי	כפיפות	תמ"מ 9 / 2
08.06.2005	5403	עידכון חלוקה במתחם מגורים מסומן	שינוי	ג/13192
		הוראות בנייה	כפיפות	
14.06.2011	6250	עידכון חלוקה במתחם מגורים מסומן	שינוי	ג/16919
		הוראות בנייה במגורים ב'	כפיפות	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים	03.15	-	15	-	-	מחייב	הוראות התוכנית
		א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים	01.15	1	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		לוי-שטארק מהנדסים בע"מ	02.15	1	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה
		דדורי-שקד שמאים	10.13	-	27	-	-	מחייב	טבלאות איזון

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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 אחרים

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
-	harieta@vgm.co.il	6772722	04-	6772333	מנדל השעון, ת.ד. 515, כפר תבור	מס' תאגיד	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי			

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
harieta@vgm.co.il	04-6772722		04-6772333	מנדל השעון, ת.ד. 515, כפר תבור	מס' תאגיד	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עלית	מס' תאגיד	מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע אחרים									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
Inbar.iris@gmail.com	04-6350019	052-2666975	04-6350019	שקד, ד.ג. מנשה	מס' תאגיד	רשות האדריכלות	31132	056241243	איריס ענבר
office@levyshtark.co.il	04-8553654	-050-5292291	04-8553655	יפו 145 א.ת.ד. 9833, חופה 31098	מס' תאגיד	לוי שטרק מהנדסים יועצים בע"מ			ארנה צוק
david@droi-shaked.co.il	04-6420480	052-6702308	04-6420470	שד' ארלוזורוב 25, ת.ד. 18280, עפולה	מס' תאגיד	דרורי-שקד שמאים			דוד שקד
medidot@017.net.il	04-8215586	050-5351335	04-8215583	האילנות 12, גבעת נשר	מס' תאגיד	מדינות והנדסה אורחית	807		דוד אפלנאוס

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

תכנון מחדש של מתחם מגורים ברומת אל הייב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תכנון מתחם מגורים באמצעות תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בחלק מתחום התכנית. התכנית כוללת התוויה של מערכת דרכים ושטחי ציבור בנויים ופתוחים, איזון הפרשות לצרכי ציבור בין בעלי החלקות הנכללות במתחם איחוד וחלוקה, וכן אישור בדיעבד לבנייה קיימת ללא היתר ומתן בסיס להסדרתה. קביעת הוראות לפיתוח השטח; קביעת הוראות למתן היתרי בנייה ולחלוקה מחדש של הקרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 23.02 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
במצב מאושר		13,371	- 566	13,937	מ"ר	מגורים
נמנע מתן היתרים		50	- 2	52	מס' יח"ד	
		553	- 767	1,320	מ"ר	מבני ציבור
		1,650	- 100	1,750	מ"ר	תעסוקה

הערה: 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 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" עמ' 11, גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים - תחום איחוד וחלוקה	תאי שטח	יעוד
106, 103, 102, 100	106, 105, 103, 102, 100	מגורים ב'1
101	104, 101	מגורים ב'
120	121 - 120	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
113 - 110	113 - 110	שטח ציבורי פתוח
131 - 130	132 - 130	דרך מאושרת
134	135 - 134	דרך מוצעת
148, 147, 145 - 136, 133	148 - 136, 133	דרך משולבת
150	150	שביל

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	דונם	אחוזים	דונם
70.94	16.33	75.07	17.28
1.56	0.36	0.65	0.15
3.69	0.85	5.73	1.32
4.22	0.97	-	-
6.78	1.56	7.78	1.79
1.22	0.28	-	-
11.16	2.57	10.77	2.48
0.43	0.10	-	-
100.00	23.02	100.00	23.02
סה"כ שטח תכנית		סה"כ שטח תכנית	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב' / מגורים ב'1
	מגורים ב' ו- ב'1 בתכנית זו כפופים בכל הוראותיהם להוראות יעוד מגורים א'2 בתכנית ג/13192. מגורים ב' ישולבו במגורים ב' הכלולים בתכנית ג/16919.
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים.
ג.	שירותי קייט והארכה (צימרים) במגרשים בשטח מיזערי של 700 מ"ר (כחלק משטח עיקרי כולל).
ד.	מוסדות ציבור קטנים כגון: גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון; מרפאה שכונתית; תחנה לבריאות המשפחה.
ה.	שטחי שירות בהתאם לפירוט הוראות.
4.1.2	הוראות
א.	שימושים (ב), (ג), (ד) לעיל יותרו בתנאי שאינם משנים את אופי איזור המגורים ובשטח מירבי של 30% משטח המגורים במגרש או עד 100 מ"ר. לא ימוקמו שימוש מסחרי או משרדים מעל קומה או מעל חלק מקומה המשמש למגורים. שימושים אלו אין לאשר בכפיפה אחת או בקרבת משקי בעלי חיים ו/או בתי מלאכה קיימים או מאושרים בתחום המגורים. תנאי לפיתוח איזור המגורים – הסדרת מטרדים אלו והעתקתם לאתרים המיועדים לכך בתחום הישוב רומת אל הייב.
ב.	שימושים לפי סעיף 4.1.1 (ב) יותרו בקומת מרתף או בקומת קרקע בלבד.
ג.	שימושים לפי סעיף 4.1.1 (ג) לעיל: שטח יחידת הארחה מירבי – 40 מ"ר ומספרן לא יעלה על ארבע. שימושים אלו אין להתיר במבנה נפרד אשר אינו כולל מגורים.
ד.	בניית מוסדות לפי סעיף 4.1.1 (ד) לעיל יכול שתהייה במבנה עצמאי או בחלק מבנה משולב, בקומת הקרקע שלו או במסגרת שטח ציבורי המוקצה בתכנית חלוקה לחלקה תואמת תכנית זו.
ה.	לא יוגבל מספר המבנים במגרש ובלבד שיישמר מרווח מיזערי של 5 מ' בין המבנים, ולכל מבנה תהייה דרך גישה לרכב וחנייה בהתאם לתקן. בכל תשריט חלוקה יובטח מעבר גישה לרכב ברוחב מיזערי של 6 מ'. מרתף: ניתן לבנות דירת מרתף (לפי הגדרתו בחוק) בכפוף לתנאים הבאים:
ו.	<ol style="list-style-type: none"> לאורכו של הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב-15 מ"ר לפחות מרצפת הדירה, הוא יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ- 3.0 מטרים. גובהן של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.50 מ'. ניתן להתיר בניית מרתף לשטחי שירות, ובלבד שנכסים במרתף המשרתים כמה יחיד יירשמו על שם כלל דיירי המבנה להבטחת השימוש המשותף בהם.
ז.	שטחי שירות ניתן לבנות: <ol style="list-style-type: none"> כחלק מהמבנה העיקרי בכל קומותיו. חנייה מקורה ניתן לבנות במבנה עזר נפרד, מפולש, מקורה רעפים או בטון על פי פרט חנייה שיאושר, בקווי בניין קדמי וצדדי 0 או אחורי וצדדי 0 (קו בניין מחייב) ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. גובה מירבי למבנה העזר יהיה 2.20 מ' מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש. גובה מירבי לקומת עמודים מפולשת יהיה 2.20 מ' מפני ריצוף לתחתית תקרה. במגרש מגורים בשטח מיזערי 1,000 מ"ר רשאית הוועדה המקומית לאשר, בנוסף לשטחי השירות המצויינים בטבלה בסעיף (5) להלן, סככות חלקאיות ו/או מבנה עזר לגידול בעלי חיים (מבנה משק משפחתי) בשטח מירבי של 80 מ"ר לגידול עד 6 פרטים (לא כולל חיות מחמד בבית המגורים). בנייה זו כפופה להנחיות נספח סביבה לתכנית ג/13192 (מסמך 6) ומותנית באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות, ונקיטת הליכים המפורטים בסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה. קווי בניין מיזעריים למבני עזר / סככות חלקאיות יהיו 6 מ' מכל גבול מגרש.
ח.	תנאי להתיר בנייה: תכנית בינוי למגרש ו/או למבני מגורים רצוף. מגרש 105 יושב ויצורף לחלקת מקור 58 (ממנה הופקע בתכנית קודמת); מגרשים 101, 104 יאוחדו למגרש מגורים אחד בתשריט איחוד וחלוקה.
4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו כפופים בכל הוראותיהם להוראות יעוד שטח למבני ציבור משולב עם שצ"פ בתכנית ג/13192.
4.2.1	שימושים
א.	מוסדות חינוך, מועדוני נוער ומבוגרים, תחנות לבריאות המשפחה.

ב.	שטח פתוח נגיש לקהל הרחב – חובה לשלב בהתאם להוראה 4.2.2. ב' להלן.
ג.	שטחים לא מקורים: כיכרות, שבילים וטיילות, מעברים מקורים ומצללות, גינות ציבוריות, חנייה ציבורית לא מקורה (בהיקף מוגבל בלבד), גני משחקים לילדים ולנוער, יציעים, פיתוח לשימוש הציבור.
4.2.2	הוראות
א.	תאי השטח בתכנית זו יצורפו לשטח צמוד זהה ממזרח - המאושר בתכנית ג/13192.
ב.	משטח האזור כולו (לאחר איחוד עם אזור הצמוד אליו לפי סעיף (א) לעיל) - יוקצה מגרש בשטח מיזערי של 800 מ"ר להקמת מבנה ציבור בכפוף לתכנית ג/13192.
ג.	בכל מגרש ישולבו גינה ציבורית ואו גן משחקים לילדים נגיש לקהל הרחב בשטח מיזערי של 500 מ"ר.
ד.	שטחי שירות ניתן לבנות: 1. כחלק מהמבנה העיקרי בכל קומותיו. 2. ואו במבנה עזר נפרדתחום מרווח צדדי ואו אחורי בצמוד לגבול מגרש שכן (קו 0) ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. גובה מירבי למבנה העזר יהיה 2.20 מ' מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש.
ה.	ניתן להקים מרתף למטרת שירות.
ו.	ניתן להקים מספר מבנים על המגרש ובלבד שישמר מרחק מיזערי של 5 מ' בין מבנה למבנה או לחליפין יחוברו המבנים למקבץ אחד בקו 0.
ז.	תנאי להיתר בנייה: תכנית בינוי לכל המגרש.
ח.	אין להקים תחנות השטאה חיצוניות בשטח זה אלא פנימיות בלבד.
ט.	כל קווי התשתיות בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים.

4.3	שטח ציבורי פתוח
	שטחים ציבוריים פתוחים בתכנית זו כפופים בכל הוראותיהם להוראות ייעוד שטח ציבורי פתוח בתכנית ג/13192. הקמת תחנות השנאה בשטחים אלו תותר בכפוף למגבלות תכנית ג/13192.
4.3.1	שימושים
א.	שטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, מתקני ספורט ומשחק, מתקני נופש.
ב.	משטחי חנייה נטועים, שבילים להולכי רגל, מסלולי אופניים, טיילות, מעברים מקורים ומצללות.
ג.	מערכות ומתקני תשתית תת-קרקעיים; תחנות השנאה.
4.3.2	הוראות
א.	מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים יהיה בהתאם לתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית.
ב.	פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה.
ג.	בתא שטח 112 יותר מעבר לרכב בתחום זיקת הנאה בצפון תא השטח בלבד. בתאי השטח 110, 111, 113 - לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום.

4.4	דרכים (מאושרת, מוצעת, משולבת)
4.4.1	שימושים
א.	שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים.
ב.	שטחים מרוצפים, טיילות, נטיעות, מעברים מקורים ומצללות.
ג.	דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה רגלית ולרכב, חנייה לרכב.
ד.	דוכני מפעל הפיס, תחנות לחלוקת דואר, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני אשפה.
ה.	מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.
4.4.2	הוראות
א.	מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
ב.	על כל קרקע, שהיא מקום לדרך, אין להקים כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, התקנה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה.
ג.	לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.
ד.	בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ואו למחזיק ברכוש זה.

4.5	שבילים
4.5.1	שימושים
א.	שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים.
ב.	שטחים מרוצפים, טיילות, נטיעות, מעברים מקורים ומצללות.
ג.	אסורה תנועה של כלי רכב – למעט רכב חרום.
ד.	מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.
4.5.2	הוראות
א.	מקומות שבילים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.
ב.	על כל קרקע, שהיא מקום לשביל, אין להקים כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת השביל, החזקתו, תיקונו או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה.
ג.	לא יונח בתוך שביל כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני השביל - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.
ד.	בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל שביל ציבורי באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו השביל המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ואו למחזיק ברכוש זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' זכרון	מס' זכרון	קווי בנין (מטר) (4)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מירביים מ"ר/אחוזים (5)				גודל מגרש/ מיזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מספר קומות	מספר קומות						מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מחצית לכניסה הקובעת	שטחי בניה כ"ס				שרות
3	2	2	4	3	גג שטוח 10 מ' – 10.5 מ' – משופע	53% / 300 מ"ר (5)	3	2	105%	600 מ"ר	(1)	(1)	15% / 50 מ"ר	90% / 550 מ"ר	500	106 - 100	מגורים ב"ב מגורים פ
5	4	4	5	3	14 מ'	35%	-	-	80%	80%	(1)	(1)	15%	65%	800	121 - 120	שטחים פתוחים ומסודות ציבור

הערה כללית: כל זכויות הבניה והוראות הבניה כפופות לתכנית 13192/ג.
 בהתאם - ניתן לאחד מגרשי מגורים א'2 בתכנית מתאר 13192/ג עם מגרשי מגורים ב'1 בתכנית זו, לאחד מגורים ב' עם מגורים ב'1 מגורים ב'1 בתכנית 16919/ג, וכן לאחד מגרשים למבני ציבור משולבים עם שצ"פ בתכנית 13192/ג עם מגרשים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור - בתכנית זו, לקבלת שטח מגרש מיזערי לפיתוח.

- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל למפלס התקפה על שטח מחוץ לתחום התכנית. כל האמור לעיל אינו מהווה הוראה התקפה על שטח מחוץ לתחום התכנית.
- (2) - שטח שירות נוסף לבניה עד 80 מ"ר לגידול בע"ח.
 גובה בנייה מירבי במטרם יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוח לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה בנייה מירבי אינו עולה על 2 מ' מעל גובה המירבי של המבנה.
 מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בנין ו/או בבקשה להיתר. גובה המפלס לא יעלה על 0.5 מ' מפני דרך ציבורית גובלת - במגרשים הנמוכים מהדרך, ולא יעלה על 1.5 מ' מפני דרך ציבורית גובלת - במגרשים הגבוהים מהדרך.
- (3) גובה בנייה מירבי בקומות - מספר מירבי של קומות בחוג אחד (הן מעל ותן מתחת למפלס כניסה עיקרי למבנה).
 מבנים קיימים או בבניה (בהיתר) לפני אישור תכנית 13192/ג - יאשרו בגובה ובמספר קומותיהם הנוכחי.
- (4) במגרשים פיתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית - קווי בניין צידיים. קו בניין לאורך ש.צ.פ יהיה צדדי - זולת אם חזיתו הראשית של מבנה גובלת בשטח זה - אז יהיה קו הבניין קדמי.
 גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים.
 מבנים קיימים יאשרו במיווחים הקיימים מגובל מגרש - בהתאם למרווחים הקיימים בתשריט. הרחבת מבנים, תוספת קומות ובנייה חדשה יאשרו בתחום קווי בניין בטבלה זו.
 ניתן לתכנן בקו 0 כנובע מתכנית בנין ועיצוב אדריכלי, כולל קו בניין צדדי 0 בתנאי של קיר אטום ובניה לפי תכנית בנין משותפת למספר מגרשים.
 בקירות הבנויים בקו 0 לא יותרו פתחים. ניקוח מבנה בקו בניין 0 יהיה למגרש המבקש בלבד. תכנית בנין תפרט קווי בניין בכל מגרש.
 בהתאם לתנאי סעיף זה - מותר להקים מבנה עור מפולש לחנייה רכב פרטי בקו 0 קדמי וצדדי.
 במגרשי מגורים - קו בניין 6 מ' לכל כיוון לסככה חקלאית / גידול בע"ח.
- (5) שטחי בנייה מותרים יחושבו באחוזים משטח המגרש, ובכל מקרה לא יעלו על השטח המירבי המצויין במ"ר (במגרשים גדולים). כנייל- תכנית המגרש.

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי****6.1.1 עיצוב אדריכלי**

התכנית כפופה לכל הוראות עיצוב אדריכלי (סעיף 16.01) בתכנית ג/13192.

6.1.2 תכנית בינוי

תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול :

א.העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.

ב.התוויית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.

ג.תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.

תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.

- רישום תכנית חלוקה כולל רישום הקצאות שטחים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.

- אישור תכנית בינוי (בהתאם לתכנית ג/13192).

- הגשת תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בסי' 6.1.2.

- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.

- הוועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בנייה, הגשת תכניות שלמות - גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

- הוועדה רשאית לסרב לאשר בקשה להיתר במגרש שאושר בחלוקה לפני אישור תכנית זו, אם צורת המגרש עלולה לדעתה להפריע לביצוע תכנית זו או להיות בסטייה ניכרת מן התכנית.

- תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, למים, לניקוז, לחשמל ולתקשורת ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.2.1 חיזוק מבנים קיימים בפני ועידות אדמה

היתר בנייה לתוספות בנייה למבנה קיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.3 תשתיות

בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

כל קווי השירותים העירוניים יועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינון וכו', ובאופן שלא יהוו מטריד בטיחותי או עיצובי.

בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וט"י תהא חובה להניחם בצורת קשיחה בלבד. שוחות ביקורת ימוקמו ככל הניתן בתחום מדרכות ולא בתחום המיסעה.

בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת - למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

6.3.1 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

6.3.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית, מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

א. מי נגר עלי מתחום התוכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התוכנית יבטיח, בין השאר - קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העלי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושי של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של רומת אל הייב. החיבור - באישור מהנדס הוועדה המקומית, מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3.4 חשמל ותקשורת

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 ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

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

6.3.5 הוראות והגבלות 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 חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך בתחום שטחים פתוחים ו/או במבנה העיקרי בתחום שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. לא תורשנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים בטבלה להלן:

מציור הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ו. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ז. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ח. כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ט. ארון רשת
	3.0 מ'	י. 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 פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, לחציבה או לכרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או הקטן מ- 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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

6.4 פסולת

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה לפי הפניית הוועדה המקומית. כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו בתחום התכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. **עודפי העפר במגרשים** – תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה הגשת מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר אם קיימים. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הצגת קבלה ממקום שפיכה מאושר על קליטת עודפי עפר - אם קיימים במגרש, או לחליפין אישור מהנדס הרשות המקומית. **עודפי העפר בפיתוח ציבורי** – ייערך מאזן עודפי עפר בפיתוח דרכים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים למתן פתרון מירבי לקליטת עודפי עפר במסגרת הפיתוח הציבורי של השכונה. עודפי עפר אשר לא ימצא להם פתרון בתחום התכנית יפנו לאתר שפיכת עודפי עפר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.5 הוראות כלליות**6.5.1 חלוקה ורישום**

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדדות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.5.2 הפקעות

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

6.5.3 מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ואו מבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו תחולנה ההוראות הבאות:
על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים – רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של המבנה הקיים.
כל תוספת המשנה קווי מתאר אלו תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
2. מבנים קיימים אחרים, המצויינים בתשריט התכנית:
וועדה מקומית רשאית לאשר בדיעבד (לגיטימציה) מבנים קיימים שאינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו בתנאים הבאים:

- א. המבנים מקיימים את כל יתר הוראות התכנית.
- ב. המבנים אינם חודרים לדרכים ואו לשטחים ציבוריים.
- ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
- ד. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות לפי קווי מתאר של המבנה אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו – יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקווי המתאר של המבנה הקיים – יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

6.5.5 מבנים להריסה

- א. מבנה / גדר / קיר תומך המסומן בסימון הריסה בתחום דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים - ייהרסו בהתאם לתכניות הפיתוח של שטחים ציבוריים אלו אשר יוגשו על ידי הרשות המקומית, ואו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון במגרש המגורים אשר בעליו תפסו חזקה בשטח הציבורי.
- ב. היתר בניה למגרשי המגורים אשר בעליהם תפסו חזקה בשטח הציבורי - יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות/קירות תומכים המסומנים בתשריט להריסה.
- ג. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים /גדרות/קירות תומכים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו בהתאם לסעיף זה.

6.5.6 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.5.7 חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה התשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

באזורי מגורים על הוועדה לדרוש הסדרת חנייה ושטח לפריקה ולטעינה לכל בניין המיועד, כולו או חלקו, למסחר או לכל שימוש אחר שאינו מגורים.
 הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד באותם מקומות בהם רואה הוועדה חשיבות לכך. בהתאם לכך יהיו סידרי כניסה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותמנע הקמת גדרות בשטחים אלו.

- 6.5.8 מיקלוט**
 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
- 6.5.9 כיבוי אש**
 אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש ידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה - על פי דרישות החוק.
- 6.5.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**
 היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 19.4.15	חתימה: ועדה מקומית לתכנון הגליל המזרחי	שם: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי	מגיש ויוזם התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 12.4.15	חתימה: א. ענבר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ שקד J.T. סגור סלעס. 06-6251500	שם: אדרי איריס ענבר א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		