

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
2015-12-8  
ת ת ק ב ל  
מינהל התכנון  
ועדה הייחודית - מחוז צפון  
2

**הוראות התוכנית**  
תוכנית מס' ג/20792  
**מתחם מגורים בגוש 10275, שפרעם**

מחוז: **הצפון**  
מרחב תכנון מקומי: **גבעות אלונים**  
סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20792</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>12-8-15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20792</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

לא רלוונטי

**דברי הסבר לתוכנית**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם מגורים בגוש 10275, שפרעם
		מספר התוכנית	20792/ג
	1.2 שטח התוכנית		69.93 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים לתוקף
		מספר מהדורה בשלב	3
		תאריך עדכון המהדורה	10.2015
	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
יפורסם ברשומות		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשות	כן ועדה מחוזית לא רלוונטי תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשות.
		סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו. לא

**1.5 מקום התוכנית**

יפורסם ברשומות	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
		קואורדינטה X	217400
		קואורדינטה Y	746650
	1.5.2 תיאור מקום	צפון הישוב שפרעם	
	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית שפרעם
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
יפורסם ברשומות	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	שפרעם
		שכונה	צפונית
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10275	מוסדר	חלק מהגוש	1, 5, 7	3, 4

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	לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.07.08	5833	שינוי תוואי דרכים הוראות בנייה בחלק מאזור מגורים ב'1 (אזור מגורים א' בתכנית המאושרת). כל יתר הוראות התכנית חלות בתחומה למעט תיחום ייעודי קרקע. בכל מקרה של סתירה בין התכנית – תחולנה הוראות תכנית זו.	שינוי כפיפות	15969/ג
19.09.02	5114	שינוי ייעודי שטחים והוראות בנייה הוראות בנייה באזור מגורים ב' (אזור מגורים ג' בתכנית המאושרת) כל יתר הוראות התכנית חלות בתחומה למעט תיחום ייעודי קרקע. בכל מקרה של סתירה בין התכנית – תחולנה הוראות תכנית זו.	שינוי כפיפות	10664/ג
26.12.91	3957	שינוי ייעוד מאזור חקלאי לשטח בנייה הרחבת תחום בנוי בהיקף מצומצם על בסיס שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, בשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר	שינוי שינוי	6540/ג תמ"מ 2 (9)

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי איריס ענבר, ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ	10.2015	1	15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי איריס ענבר, ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ	08.2015	4		1:1250	מחייב	תשרטת התוכנית
	ועדה מחוזית	מהנדס חביב חודד, חודד ח. מהנדסים בע"מ	10.2015	2		1:50/500	מנחה	נספח כבישים
02.2014	משרד הבריאות	מהנדס אבו תאיה אבראהים	10.2015	1	6	1:1000	מחייב	נספח מים וביוב
11.2013	רשות ניקיון	מהנדס אבו תאיה אבראהים	10.2015	1	6	1:1000	מנחה	נספח ניקיון
12.2013	פקיד היערות	טוביא (אבו קרשין) נביל	12.2013	1	2	1:500	מחייב	נספח עצים

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

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע אחרים**

גוש/חלקתי	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Valoneem@iulia.org.il	04-9501526		04-9502021	ת.ד. 505, שפרעם		הוועדה המרכזית לתכנון ולבנייה ובעת אלונים				

לא רלוונטי

**1.8.2 יזם במעל**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6560521	04-6558211	04-9896017	חומון 2, ת.ד. 580, נצרת עלית 17105		מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל			

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע אחרים**

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלות מדינה	בעלים
Inbar.iris@gmail.com	04-9898920	052-2666975	04-9896017	קיבוץ משמר העמק 19236	514921253	רשות מקומית ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ	31132	056241243	איריס ענבר	אדריכלות וכתיב ערים		עורך ראשי
Haddad-h@zahav.net.il	04-6552570		04-6555769	ת.ד. 293, נצרת 16102		חודד ח. מהנדסים בע"מ			חביב חודד	מהנדס אורחי		מתכנ תנועה
Ibrabu@bezeqint.net	04-6565267	050-8802485	04-986073	כיר אלמיר 11, ת.ד. 9537, נצרת			816		אבראהים אבו תאיה	מהנדס אורחי		מתכנ מים ביוב וניקיון
nabil@bezeqint.net	04-9868777	050-9866773	04-9866773	שכ' אלעין, שפרעם 20200			614	052422029	טוביא נביל	מהנדס אורחי		מודד (סקר עצים)

**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 מחודש והרחבה למתחם מגורים בצפון העיר שפרעם לצורך איזון בין היקף שטחים ציבוריים נדרשים בשכונה לבין הפקעות ביתר בתכנית המתאר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

התווית מערכת דרכים והשלמתה, הקצאת שטחי ציבור דרושים בהתאם לפרוגרמה וביחס לשטח החלקות. שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים ב'1, לדרכים ולשבילים, לשטח ציבורי פתוח ולשטח משולב פתוח ומבני ציבור. עידכון פריסת שטחי בנייה למגורים ולצרכי ציבור בתחום האזור המאושר לבנייה. עידכון ( ביטול והרחבה) והתווית דרכי גישה. קביעת זכויות ומגבלות בנייה קביעת הוראות לביצוע התכנית קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 69.93 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	32,921		+ 20,360	12,561	מ"ר	מגורים
	168		+ 69	99	מס' יח"ד	
עד 100 מ"ר למגרש לפי גודל מגרש מזערי	11,170		+ 8,170	3,000	מ"ר	מסחר באזור מגורים
הערכה: כ-30 מ"ר ליחיד למשרדים לבעלי מקצוע חופשי	5,040		+ 2,070	2,970	מ"ר	תעסוקה (משרדים באזור מגורים)
שטח מגרש מירבי למוסדות ציבור – 1.5 ד'	750		- 32,838	33,588	מ"ר	מבני ציבור ( מצב מאושר – במרכז אורחי; מצב מוצע - בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות 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 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בכפוף לשימושים המותרים בתכנית מאושרת ג/10664 - ייעוד אזור מגורים ג' ולפי המפורט להלן:
<b>א.</b>	מגורים.
<b>ב.</b>	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין. רשאית ועדה מקומית להתיר שימושים אלו בכפוף לפירסום הקלה בהתאם לחוק.
<b>ג.</b>	מסחר קמעונאי (מכולת/מזנון) בהיקף שטח עד 10% משטח הבנייה המותר ובלבד ששטח המגרש גדול מ- 500 מ"ר. שטח המסחר ייכלל בסך שטחי הבנייה המותרים.
<b>ד.</b>	בנייני עזר, משטחי חנייה. תותר הקמת מוסך לשימוש דיירי הבית בכפוף להוראות בדבר מבני עזר.
<b>ה.</b>	דרכים פנימיות, מגרשי משחק שלא למטרת רווח, שטחי גינון ומקלטים ציבוריים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	בכפוף להוראות תכנית מאושרת ג/10664 - ייעוד אזור מגורים ג'
<b>א.</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	זיקת הנאה ברוחב מיזערי 6 מ' תיועד להעברת מובל ניקוז סגור, בהתאם לנספח הניקוז ולתכנית אב לניקוז שפרעם. באישור רשות ניקוז - ניתן יהיה להעביר תשתיות תת-קרקעיות ו/או עיליות נוספות בתחום זה - ובלבד שלא יטילו מגבלות החורגות מתחום רצועת זיקת ההנאה - על ייעוד המגורים. בתחום זיקת ההנאה תאסר כל בנייה כולל הקמת גדרות - מעל המובל - למעט אפשרות של גישור / גג ללא עמודים בתחום הרצועה, ובתנאי שתאפשר גישה לאחזקה ולתיקון מובל הניקוז והתשתיות הציבוריות. כן תאסר נטיעת עצים בתחום זה.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב' 1</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בתאי שטח 106-101 בלבד : מגורים בכפוף לשימושים המותרים בתכנית מאושרת ג/15969 - ייעוד אזור מגורים א', ולפי המפורט לעיל בסעיפים 4.1.1. א, ב, ד, ה.
<b>ב.</b>	בתאי שטח 111-123 : מגורים בהתאם למפורט להלן בסעיפים ג-ה.
<b>ג.</b>	מגורים.
<b>ד.</b>	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים.
<b>ה.</b>	מסחר ומזון קמעונאי (מכולת / מזנון) בשטח מירבי של 100 מ"ר למגרש, בקומת הקרקע בלבד.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	בתאי שטח 106-101 בלבד : בכפוף להוראות תכנית מאושרת ג/15969 - ייעוד אזור מגורים א'.
<b>ב.</b>	בתאי שטח 111-123 : בהתאם להוראות המפורטות להלן בסעיפים ג', ד'.
<b>ג.</b>	<b>בינוי</b>
	1. יוקם מבנה מגורים אחד בכל מגרש. 2. במבנה מגורים ניתן לבנות דירת מרתף (לפי הגדרתו בחוק) ובלבד שנתקיימו תנאים אלה: א. לאורכו של הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב- 15 ס"מ לפחות מרצפת הדירה, הוא יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ- 3.0 מטרים. ב. גובהן של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.50 מטרים. 3. ניתן להתיר בניית מרתף לשטחי שירות, ובלבד שנכסים במרתף המשרתים כמה יחיד יירשמו על שם כלל דיירי המבנה להבטחת השימוש המשותף בהם. 4. שטחי שירות ניתן לבנות כחלק מהמבנה המקורי או במבנה עזר נפרד בתחום מרווח צדדי ו/או אחורי בצמוד לגבול מגרש שכן (קו 0), ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מטר מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש. 5. ביתן אשפה מותר להקים בקו בנין 0 קדמי. 6. חנייה מקורה מותר להקים בקו בנין קדמי 1 מ' ובתנאי שדלתותיה לא יבלטו מעבר לגבול מגרש לתחום הרחוב
<b>ד.</b>	<b>תנאים למתן היתר בנייה</b>
	1. אישור תכנית איחוד וחלוקה כולל טבלאות איוון והקצאה בהתאם לתכנית זו. 2. מקומות חנייה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן התקף. 3. הגשת תשריט פיתוח לכל מגרש בהתאם לסעיף 6.1.2 להלן.

4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<b>שימושים</b>
א.	מוסדות ציבור קטנים לחינוך ולחברה לשירות דיירי המתחם - גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער.
ב.	שטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים ושבילים להולכי רגל ולאופניים.
ג.	מצללות ומעברים מקורים – בשטח הנוסף על השטח המצויין בסעיף 5 להלן; טיילות.
ד.	פינות ישיבה ומתקני משחקים לילדים.
ה.	תחנות השנאה ומתקני תשתית; מעב קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א.	פיתוח איזור זה יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום. שטח מגרש מירבי שיוקצה למוסדות ציבור באיזור זה - 1.5 ד'.
ב.	בנייה תותר בכפוף לתכנית בינוי ולתשריט פיתוח לכל האיזור באישור הוועדה המקומית.
ג.	תכנון השטחים הפתוחים יוכן על ידי אדריכל נוף רשום ויאושר על ידי הוועדה המקומית. בתכנון שטחים אלו תשולב השהיית מי נגר כולל פילוס נמוך מהמגרשים הגובלים – בהתאם לנספח הניקוז לתכנית.

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<b>שימושים</b>
א.	שטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים ושבילים להולכי רגל ולאופניים
ב.	מצללות ומעברים מקורים – בשטח הנוסף על השטח המצויין בסעיף 5 להלן; טיילות.
ג.	פינות ישיבה ומתקני משחקים לילדים.
ד.	תחנות השנאה ומתקני תשתית; מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א.	פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום
ב.	בנייה תותר למתקנים המפורטים בסעיף 4.4.1 בלבד, במגרשים ששטחם עולה על שטח מגרש מיזערי, בכפוף לתכנית בינוי ולתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית.
ג.	תכנון השטחים הפתוחים יוכן על ידי אדריכל נוף רשום ויאושר על ידי הוועדה המקומית. בתכנון שטחים אלו תשולב השהיית מי נגר כולל פילוס נמוך מהמגרשים הגובלים – בהתאם לנספח הניקוז לתכנית. בתא שטח 132 ישולב שטח מיזערי של 250 מ"ר כמגרש משחקים לילדים.

4.5	שבילים
4.5.1	<b>שימושים</b>
א.	שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים.
ב.	שטחים מרוצפים, טיילות, נטיעות, מעברים מקורים ומצללות.
ג.	תחנות לחלוקת דואר, מתקני אשפה.
ד.	מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.
4.5.2	<b>הוראות</b>
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 לפיתוח 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 ו/או למחזיק ברכוש זה.

4.6	דרכים
4.6.1	<b>שימושים</b>
א.	מדרכות להולכי רגל, דרכים לרכב, שבילי אופניים, חנייה לרכב.
ב.	שטחים מרוצפים, טיילות, נטיעות, מעברים מקורים ומצללות.
ג.	דוכני מפעל הפיס, תחנות לחלוקת דואר, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני אשפה.
ד.	מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.
4.6.2	<b>הוראות</b>
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, החזקתה, 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 ו/או למחזיק ברכוש זה.

10.2015

עמוד 9 מתוך 15

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (אחוזים)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד כולל	מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד למגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שטחי שטח		מס' תא שטח	יעד
										מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מס' סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה (3)		
3	3	3	3	3	3	3	3	3	200%			24%	176%	500	(1) 100	מגורים ב'
3	3	3	40	3.5	47	2	2	120%	18%			18%	102%	450	(2) 106-101	מגורים ב' 1
3	3	10	40	3.5	107	1	1	120%	18%			18%	102%	375	123-111	שטחים פתוחים ומגנים ומסודות ציבור
5	3	9.5	45	-	-	-	-	60%	10%			10%	50%	500	180-181	שטחי פתוחים ומגנים ומסודות ציבור
3/5	3/5	3.2	-	-	-	-	-	50 מ"ר	-	-	-	-	50 מ"ר	100	131-136	שטחי פתוחים ומגנים ומסודות ציבור

- (1) זכויות והוראות בניה באזור מגורים כי יהיו בכפוף לתכנית מאושרת ג/10664 – ייעוד אזור מגורים ג'.
- (2) זכויות והוראות בניה באזור מגורים ב' כתאי שטח 106-101 יהיו בכפוף לתכנית מאושרת ג/15969 – ייעוד אזור מגורים א'.
- (3) וועדה מקומית רשאית לגייס שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחנתו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.
- (4) גובה בנייה מירבי במטרס "ימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון – יציאה מחדרי מדרגות; מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה. בטבלה מצויין גובה מבנה בעל גג שטוח – לגג משופע יתווסף גובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע.
- (5) מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בנינו ו/או בבקשה להיתר. גובה המפלס לא יעלה על 1.2 מ' מפני דרך ציבורית גובלת בנקודה הגבוהה ביותר בחזית רחוב. קווי בניין לתחנת השנאה בשטח ציבורי פתוח: קו בניין לדוד / לשטח חקלאי / שטח ציבורי פתוח / שבל – 0 מ' ; קו בניין למגורים – 3 מ' ; קו בניין למבני ציבור – 5 מ' .

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בינוי

#### 6.1.1 עיצוב אדריכלי

- 1.01 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק).
- לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה.
- גימור חזיתות מבני המגורים יהיה לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ומתואם לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב – תהיה בידי הוועדה המקומית.
- 1.02 התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גוונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה.
- על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
- 1.03 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 מ' משיאו של גג משופע. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח - בתנאי שיוסותרו ככל הניתן ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש.
- 1.04 יש לדאוג להסתרתם המירבית של דודי שמש מכיוון חזיתות כניסה ומשטחים ציבוריים צמודים למגרש, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 1.05 מתקנים למיזוג אוויר יותקנו אך ורק באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 1.06 הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו.
- 1.07 הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה קיר תומך ברצף אחד או בדרוג - יבוצע בהתאם לתקנות.
- בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה/ שביל/ שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך בגובה מיזערי של 1.10 מ' מפני הדרך הציבורית, אשר ישמש גם כמעקה בטיחות.
- בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך, באישור מהנדס הרשות המקומית. גובה מירבי של מסלעה - 2.5 מ'. להקמת מסלעה בגבול מגרש צידי או אחורי נדרשת הסכמה בכתב של בעלי המגרשים אשר המסלעה בגבול מגרשם ו/או בתחומם. המסלעות תבנינה עם כיסוי אדמת גינון וצמחייה.
- 1.08 בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ- 60 ס"מ. גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב.
- שער כניסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר).
- גדרות כניסה ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנויה. במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ- 80 ס"מ בין מגרשים סמוכים – תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי.
- חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבעו בתכנית בינוי (פרק זה סעיף 6.1.2). לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות רשת מגולוונת מרותכת.
- 1.09 בתכנית בינוי יצויינו עצים בוגרים – אם קיימים- והטיפול בהם בהתאם לחוק ולתקנות.
- 1.10 הוועדה תהא מוסמכת להורות, מזמן לזמן, לבעלי רכוש להביא רכוש זה למצב תקין על ידי תיקון, קישוט, ניקוי וכ"ו, ולהוציא לפועל שינויים הנוגעים לחזות הרכוש כגון: טיח, צבע או עבודות גמר אחרות לפי הדרישה.

כל בעלי רכוש מחוייבים לבצע את העבודות המפורטות בצו הוועדה ולחייב את בעל הנכס בתשלום ההוצאות.

1.11 הוועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבנייה המותרת על מנת להבטיח מבטים אל מקומות בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי אדם. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה בניין באזור מבני ציבור, במקרה שנדרש הדבר עקב עיצוב אדריכלי של המקום.

## 6.1.2 תכנית בינוי

תכנית הבינוי לכל מגרש תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול :  
א. העמדת הבינויים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבינוי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים, כולל תכנית מגוננת מזיערית 15% בהתאם לנספח הניקוז.

ב. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתיהן 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 וגווניהם) וגבהי פיתוח סופיים, כגון : גדרות וקירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, טיפול בשפכי עפר, 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 ומהנדס הרשות 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.
- אישור תכנית חלוקה ורישום הקצאות שטחים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.
- אישור תכנית בינוי למגרש ( בכפוף לנספחי התכנית ולהוראות סעיף 6.1.2 לתכנית ).
- הגשת תשריט פיתוח בקניימ 1:250 של המגרש וסביבתו הקרובה במרחק מיזערי של 10 מ' לכל כיוון, הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בס' 6.1.2.
- פיתוח קרקע שבגינה מבוקש ההיתר /או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית. פתרון ניקוז – על פי סעיף 6.3.2 להוראות תכנית זו - ניקוז . פתרון ביוב – על פי סעיף 6.3.3 לתכנית זו – ביוב.
- פיתוח השבילים, הדרכים, מקומות החנייה, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות החיוניות יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הסמוכים.
- מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום נופי, באישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות 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.
- כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחוייבו בביצוע גדרות ו/או קירות תמך בגבולם זה.

## 6.3 תשתיות

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 קווי השירותים העירוניים יועברו בתוך התוואי של הדרכים. כל קווי השירותים העירוניים בתחום דרכים מוצעות ו/או מחודשים יהיו תת-קרקעיים ויעברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינון וכו', ובאופן שלא יהוו מטריד בטיחות או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין – יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבינוי, והחדשים ו/או המחודשים בהם יהיו תת-קרקעיים.  
בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצורת קשיחה בלבד.  
שוחות ביקורת ימוקמו ככל הניתן בתחומי מדרכות ולא בתחומי מיסעות למעט תשתיות ניקוז.

### 6.3.1 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הרשות המקומית בהתאם לנספח מים לתכנית.

### 6.3.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית, באישור רשות הניקוז האיזורית ובהתאמה לנספח הניקוז לתכנית.  
תנאי למתן היתר בנייה למגורים ולמבנה ציבור – הסדרה וביצוע של מובל הניקוז עד מורד השטח הבנוי. תכניות מפורטות לביצוע המובל יוגשו לאישור רשות הניקוז.  
ניקוז האתר ישולב עם שיפועי הקרקע. כל מגרש יחוייב באמצעים לשימור מי נגר וצמצום נגר עילי על ידי חילחול ותכסית מגוננת מיזערית 20%, בכפוף ליעוץ קרקע. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז ציבורית.  
כ- 20% משטח המגרש יהיו מגוננים ו/או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') אשר שיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.  
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים – בכפוף ליעוץ קרקע.

מי נגר עילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים ו/או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית - יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים - יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת - ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

ניקוז המגרשים העודף יופנה אל הניקוז המתוכנן במערכת הכבישים. מי נגר עילי בתחום התכנית יובלו במובלים סגורים לפי החישובים בנספח הניקוז לתכנית. מערכת הניקוז המתוכננת תתחבר למערכת מובלים עירונית מתוכננת הזורמת לכיוון נחל שפרון, אשר בה תבוצע תחזוקה שוטפת של התעלות / קווי הניקוז הקיימים עד לנחל שפרון.

**6.3.3 ביוב**

אישור היתרי בנייה מכח תכנית זו יותנה בקידום פתרון הקצה לסילוק שפכי שכונת המגורים על שלושת מרכיביו: א. פתרון הקצה לסילוק שפכי העיר (תחנת שאיבה ראשית + קו סניקה ראשי);

ב. מאסף ביוב ראשי של העיר;

ג. שידרוג מערכת הביוב הפנימית בעיר - מנקודת התחברות שפכי השכונה המוצעת - עד למאסף הראשי של העיר.

תנאי להיתר בנייה מכוחה של תכנית זו מותנה במילוי התנאים הבאים:

א. תחילת העבודות להקמת תחנת השאיבה הראשית לביוב, אליה יוזרמו שפכי עיריית שפרעם ומועצה מקומית אעבלין.

ב. הפעלת תחנת השאיבה לביוב הנ"ל יהיה תנאי לאיכלוס המבנים.

ג. אישור בכתב שת תאגיד הביוב האיזורי בדבר התחלת העבודות להקמת תחנת השאיבה לביוב או/ו השלמתן, שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה עם עותק למשרד הבריאות - יהווה אסמכתא לצורך מתן היתר בנייה / אישור איכלוס עפ"י האמור לעיל.

ד. השלמת עבודות השידרוג של מאסף הביוב הראשי של עיריית שפרעם..

מתן היתרי בנייה לכל מבנה מותנה בחיבורו של מבנה למערכת הביוב של שפרעם, באישור מהנדס הרשות המקומית, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, ובהתאם לנספח הביוב לתכנית

**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. קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המיוחדים 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.

**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 ציבוריים פתוחים ששטחם לפחות שטח מגרש מיזערי המתיר בנייה.

תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו - יבוצעו בתיאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. אישור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד)
	0.30 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	כבל אווירי מבודד (כא"מ)
35.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.50 מ'	ה. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ו. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	ז. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	ח. ארון רשת
	3.00 מ'	ט. שנאי על עמוד

• באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.  
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. 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 הזמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

**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.  
 המבקש ימנע דרדור פסולת בנייה ועודפי חפירה אל מחוץ לגבולות המגרש בעת ביצוע העבודה נשוא ההיתר, אלא אם תורה הוועדה המקומית אחרת.  
 הפסולת תפונה לאתר אבליים ו/או לכל אתר אחר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

**6.5 הוראות כלליות**

**6.5.1 חלוקה ורישום**

התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מיזערי המצויין בטבלת הזכויות. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות איזון והקצאה, כתנאי למתן היתרי בנייה. התכנית תכלול השלמת דרכי גישה ציבוריות ו/או פרטיות לכל מגרש, באופן שסך ההקצאות מחלקות בבעלות פרטית יהיה כ- 30%, בהתאם להיקף המאושר בשכונות צמודות.

**מתחמי איחוד וחלוקה:**

מתחמים 2 ו-3 כוללים שטחי מגורים מאושרים בתכניות קודמות. במתחמים אלה יחולו הוראות של תכניות תקפות.  
 מתחמים 1 ו-4 כוללים שטחים ללא תכניות מפורטות קודמות לתכנית זו וכן שטח שיועד בתכנית קודמת למבני ציבור.  
 שווי מצב נכנס בתכנית איחוד וחלוקה יהיה בהתאם למצב התכנוני התקף ערב הפקדת תכנית זו (ראה תשריט מצב מאושר).  
 במסגרת תכנית איחוד וחלוקה יוקצו שטחים לצרכי ציבור. בסמכות הוועדה המקומית לשנות את גבולות המתחמים וכן לחלק אותם למתחמי משנה, ככל שהדבר יידרש לצרכי איזון ועריכת החלוקה למגרשים שתערך עפ"י הערותיה.  
 השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם עיריית שפרעם במסגרת הליך איחוד וחלוקה.

**6.5.2 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.5.3 מבנים קיימים**

הוועדה רשאית לאשר תוספת למבנים קיימים בהיתר או למבנים הקיימים ללא היתר לפני אישורה של התכנית בתנאים הבאים:  
 1. הבניין הקיים אינו חוזר לשטח דרך ו/או כל שטח ציבורי אחר. קו בניין לא יפחת מ- 2 מ'.  
 2. לבניין הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין ע"י רשויות הפיקוח.  
 3. הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים בבניין להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק.  
 4. היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

**6.5.4 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, ו/או כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון במגרש אשר בעליו תפסו חזקה בשטח הציבורי.  
 ב. היתר בנייה במגרשים 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.

**6.5.5 חנייה**

תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה.

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.

**6.5.6 מיקלוט ומיגון**

לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.

**6.5.7 כיבוי אש**

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש ידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

**6.5.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניהו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.5.9 שמירת עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים בתכנית מדידה כרקע לבינוי לביצוע ו/או כרקע לבקשה להיתר בנייה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות, ובהתאם לנספח עצים לתכנית זו. ביצוע עבודות כריתה / העתקה - לאחר קבלת היתרי בנייה ורשימות כריתה כדין. העצים שייעודם העתקה – יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות.

**7. ביצוע התוכנית**

7.1 שלבי ביצוע לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: וועדה מקומית לתכנון ולבנייה גבעות אלונים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך:	חתימה:	שם: אדרי איריס ענבר	עורך התוכנית
10.12.15	ד"ר איריס ענבר אדריכלות בע"מ ח.פ. 514921253	תאגיד: ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ	
מספר תאגיד: 514921253			
תאריך:	חתימה:	שם: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אחרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	



מס': 03/12	שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	
עדכון: 08.12.13	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

**נספח ז1: תצהיר עורך התכנית<sup>1</sup>**

אני החתומה מטה **איריס ענבר**, מספר זהות 056241243, מצהירה בזאת כדלקמן:

- אני ערכתי את תכנית מס' ג/20792 ששמה **מתחם מגורים בגוש 10275, שפרעם** (להלן – "התכנית").
- אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות ובינוי ערים** מספר רשיון 31132.
- אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הנושאים בתכנית שנערכו על ידי היועץ
חביב חדד	הנדסת כבישים ותנועה	תנועה, כבישים
אברהים אבו תאיה	תכנון מים, ביוב וניקוז	נספחי מים, ביוב וניקוז
ניזאר חדאד	מודד מוסמך	מדידות וקליטת תכניות מאושרות

- הנני אחראית להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
- הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
- הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, **קיימות** לא קיימות עבירות בניה בשטח התכנית (כל בניה שאינה תואמת תכנית והיתר החלים במקום).
- אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שם עורך התכנית: **איריס ענבר**

תאריך: 26.10.2015

חתימה:

  
**אדריכלות בע"מ**  
 ח.פ. 514921253