

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

התעודות וההחלטות  
23-12-2015

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/ 21033

**שכונה דרומית - מתחם מרכזי, שפרעם**

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="258 952 705 1258" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 21033 אישור תכנית מס'</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 29.6.15 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור ש <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור ש</p> <p>מנהל מינהל התכנון יריד התעודות המחוזיות</p> </div>	
<div data-bbox="297 1474 650 1621" data-label="Text"> <p>21033 הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקום הפרטומים מס' מיום</p> </div>	

לא רלוונטי

דברי הסבר לתוכנית

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<b>שכונה דרומית-מתחם מרכזי, שפרעם</b>	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ג / 21033	מספר התוכנית		
115.70 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3 מהדורות	
4	מספר מהדורה בשלב		
11.2015	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק		
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות		
לא רלוונטי	סוג איחוד וחלוקה		
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.			
לא			

**1.5 מקום התוכנית**

גבעות אלונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
215780	קואורדינטה X		
744740	קואורדינטה Y		
שכונה דרומית בעיר שפרעם	רשות מקומית	1.5.2 תיאור מקום	
עיריית שפרעם	התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	נפה		
עכו	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
שפרעם	שכונה		
דרומית	רחוב		
לא רלוונטי	מספר בית		
לא רלוונטי			

<b>1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית</b>				
מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
74,77,86,93,100	-	חלק מהגוש	מוסדר	10282
18,38,41	-	"	"	10283
11,15,16,38	-	"	"	10300
1-3,7,22,29	-	"	"	10376

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

לא רלוונטי	גושים ישנים	1.5.6	
לא רלוונטי	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	1.5.7	

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.05.1995	4305	שינוי תוואי דרכים. יחולו יתר ההוראות הכלולות לעיר שפרעם – על תיקוניהן. בכל מקרה של סתירה בין התכניות – תחולנה הוראות תכנית זו.	שינוי	ג/7025
16.02.1997	4492	שינוי הוראות בנייה. יחולו יתר ההוראות הכלולות לעיר שפרעם – על תיקוניהן. בכל מקרה של סתירה בין התכניות – תחולנה הוראות תכנית זו.	שינוי	ג/9262
06.01.1998	4604	שינוי הוראות בנייה. יחולו יתר ההוראות הכלולות לעיר שפרעם – על תיקוניהן. בכל מקרה של סתירה בין התכניות – תחולנה הוראות תכנית זו.	שינוי	ג/9915
20.03.2013	6566	הוראות להוצאת היתרי בנייה בכל העיר שפרעם.	כפיפות	ג/19593
23.06.2011	6253	שינוי מעמד מעברים משותפים לדרכים ציבוריות. כל הוראות התכנית למעט שינויי ייעוד בדרכים – חלות ותקפות. במקרה של סתירה בין התכניות – תחולנה הוראות תכנית זו.	שינוי	גא/מק/61/09
21.09.2003	5226	שינוי מאזור חקלאי מיוחד לאזור מגורים ושינוי במקטע מוגבל לקו בניין לדרך 79 ולתוואי מס"ב. יחולו יתר ההוראות התכנית. בכל מקרה של סתירה בין התכניות תחולנה הוראות תכנית זו.	שינוי	ג/11009
02.02.2015	6979	התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/19860 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בזכויות והגבלות בנייה – תחולנה הוראות תכנית ג/19860.	שינוי	ג/19860
04.08.2015	7087	התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/19571 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בזכויות והגבלות בנייה – תחולנה הוראות תכנית ג/19571.	שינוי	ג/19571

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי איריס ענבר, ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ	11.2015	16			מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי איריס ענבר, ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ	11.2015	1		1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		מהנדס חביב חודד, חודד ח. מהנדסים בע"מ	08.2014	6		1:100/1000 ; 1:1,250	מנחה	נספח תנועה וכבישים
	משרד הבריאות	מהנדס אבו תאיה אבראהים	07.2014	3	7	1:2,500 ; 1:1,250	מנחה	נספח מים וביוב
	רשות ניקוז קישון	מהנדס אבו תאיה אבראהים	05.2014	1	6	1:1,250	מנחה	נספח ניקוז
29.07.14	פקיד היערות	מהנדס סאמר תיים	07.2014	1		1:1,250	מחייב	נספח עצים בוגרים

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

גוש/ חקקה (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ועדה מקומית
	Valoneem@iula.org.il	04-9501526	04-9502021	04-9502021	ת.ד. 505, שפרעים		הועדה המרחבת לתכנון ולבנייה נבעות אלונים						

לא רלוונטי

**1.8.2 יזם בפועל****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04-6560521		04-6558211	04-6558211	חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עלית 17105		רשות מקרקעי ישראל					

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע אחרים**

דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Inbar.iris@gmail.com	04-9898920	052-2666975	04-9896017	04-9896017	משמר העמק 1923600	514921253	ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ	31132	056241243	איריס ענבר	אדריכלות ובעני ערים
Haddad-h@zahav.net.il	04-6552570	04-6555769	04-6551217	04-6555769	ת.ד. 293, נצרת 16102		חודד ח. מהנדסים בע"מ			חביב חודד	מהנדס אזרחי
lbrabu@bezeqint.net	04-6565267	04-9508276	04-9864654	04-9864654	ביר אלמיר 11, ת.ד. 9537, נצרת					אבו תאיה	מהנדס אזרחי
m.h.mhndsem@gmail.com	04-9508276	04-9864654	04-9861615	04-9861615	ת.ד. 859, כפר-מנדא					יוסף ענב אלחלים	מהנדס אזרחי
tayyem@bezeqint.net	04-9500549	04-9500549	04-9861615	04-9861615	ת.ד. 2244, אעבלין 30012			766		סאמר תיים	מהנדס מוסמך אזרחי

**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 והשלמת מתחם מרכזי בשכונת מגורים קיימת בדרום העיר שפרעם להיקף של 299 יח"ד, כולל התווית מערכת דרכים מרכזית והשלמתה, הקצאת שטחי ציבור דרושים לרווחת התושבים במתחם ובשכונה הדרומית בכלל, והתאמת התכנון לשנת 2020.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד משטח חקלאי ומשטח חקלאי מיוחד - לאזורי מגורים א', בי ו-ב'1, לדרכים, לשטח ציבורי פתוח, למבני ציבור. עידכון (ביטול והרחבה) והתווית דרכי גישה. קביעת זכויות ומגבלות בנייה; קביעת אזור לתשריטי חלוקה. קביעת הוראות לביצוע התכנית; קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 115.70 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגורים – שטח סה"כ לאחר הפחתת שטחים למסחר ולתעסוקה באזור מגורים		48,732	+ 43,222	5,510	מ"ר	מגורים – סה"כ
		299	+ 250	49	מס' יח"ד	
כולל שטח מבני ציבור בתחום אזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		2855	+ 2,855	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור – סה"כ
עד 100 מ"ר למגרש לפי גודל מגרש מזערי. מאוסר- לפי ג/19571 בלבד		1,300	+ 800	500	מ"ר	מסחר
הערכה: כ-30 מ"ר ליח"ד למשרדים לבעלי מקצוע חופשי. מאוסר- באזור מגורים א' וכן לפי ג/19860.		8,970	+ 8,010	960	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה: 101, 108	160	קרקע חקלאית
	101-108	מגורים א'
זיקת הנאה: 110	115, 114, 111	מגורים ב'
	116-118, 112, 110	מגורים ב'1
	121-122	מבנים ומוסדות ציבור
	123	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	125-133	שטח ציבורי פתוח
	140-143	דרך מאושרת
	144-150	דרך מוצעת
	154, 153, 151	דרך משולבת

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
2.83	3.28	80.44	93.07
		1.00	1.15
52.13	60.31	1.66	1.92
3.10	3.59		
5.24	6.06		
1.83	2.12		
2.48	2.87	5.00	5.79
4.46	5.16		
9.70	11.22	0.21	0.24
15.26	17.66	11.55	13.37
2.97	3.43		
100.00	115.70	100.00	115.70

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים.	
<b>ב.</b>	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים.	
<b>ג.</b>	משפחתון / גנון בקומת קרקע בלבד של מבנה המגורים.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
		בכפוף להוראות תכנית מאושרת ג/9915 והוראות תכנית ג/9262 - ייעוד אזור מגורים א', ובהתאם למפורט להלן:
<b>א.</b>	<b>בינוי</b>	<p>1. יוקם מבנה מגורים אחד בכל מגרש.</p> <p>2. במבנה מגורים ניתן לבנות דירת מרתף (לפי הגדרתו בחוק) ובלבד שנתקיימו תנאים אלה:</p> <p>א. לאורכו של הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב- 15 ס"מ לפחות מרצפה הדירה, הוא יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ- 3.0 מטרים.</p> <p>ב. גובהן של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.50 מטרים.</p> <p>3. ניתן להתיר בניית מרתף לשטחי שירות, ובלבד שנכסים במרתף המשרתים כמה יחיד יירשמו על שם כלל דיירי המבנה להבטחת השימוש המשותף בהם.</p> <p>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.</p> <p>5. ניתן אשפה מותר להקים בקו בנין 0 קדמי.</p> <p>חנייה מקורה מותר להקים בקו בנין קדמי 1 מ' ובתנאי שדלתותיה לא יבלטו מעבר לגבול מגרש לתחום הרחוב</p>
<b>ב.</b>	<b>תנאים למתן היתר בנייה</b>	<p>1. אישור תכנית איחוד וחלוקה כולל טבלאות איזון והקצאה בהתאם לתכנית זו.</p> <p>2. מקומות חנייה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן התקף.</p> <p>3. הגשת תשריט פיתוח לכל מגרש בהתאם לסעיף 6.1.2 להלן.</p>
<b>ג.</b>	<b>זיקת הנאה</b>	בתאי שטח 101, 108 - מצויינת זיקת הנאה ברוחב מיזערי 6 מ' אשר תישמר למעבר ונשתיות תת-קרקעיות (ניקוז, ביוב ותשתיות אחרות) וכן תאפשר מעבר רגלי. מיקום מדוייק של זיקת ההנאה יצויין בכפוף לתכניות כוללות למערכות אשר יאושרו על ידי הוועדה המקומית והתאמה אליהן תהווה תנאי לאישור היתרי בנייה. עידכון במיקום זיקת ההנאה אינו מהווה שינוי לתכנית זו.

<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	בכפוף לשימושים המותרים בתכניות מאושרות ג/9915, ג/19860 ותכנית ג/9262 - ייעוד אזור מגורים א', ובהתאם למפורט להלן בתכנית זו (תכנית מפורטת המגדירה שימושים):	
<b>א.</b>	בנייני מגורים	
<b>ב.</b>	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין.	
<b>ג.</b>	בנייני עזר, מגרשי חנייה, מוסך לדיירי הבית בכפוף להוראות בדבר מבני עזר (תכנית ג/9915).	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
		בכפוף להוראות תכניות מאושרות ג/9262 ו- ג/9915 - ייעוד אזור מגורים א'.
<b>א.</b>	<b>בינוי</b>	<p>1. יוקם מבנה מגורים אחד בכל מגרש.</p> <p>2. במבנה מגורים ניתן לבנות דירת מרתף (לפי הגדרתו בחוק) ובלבד שנתקיימו תנאים אלה:</p> <p>ג. לאורכו של הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב- 15 ס"מ לפחות מרצפה הדירה, הוא יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ- 3.0 מטרים.</p> <p>ד. גובהן של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.50 מטרים.</p> <p>3. ניתן להתיר בניית מרתף לשטחי שירות, ובלבד שנכסים במרתף המשרתים כמה יחיד יירשמו על שם כלל דיירי המבנה להבטחת השימוש המשותף בהם.</p> <p>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</p>

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. חנייה מקורה מותר להקים בקו בניין קדמי 1 מ' ובתנאי שדלתותיה לא יבלטו מעבר לגבול מגרש לתחום הרחוב		
--	--	--

<b>4.3</b>	<b>מגורים ב' 1</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	בתאי שטח 112, 116-118 : מגורים בכפוף לשימושים המותרים בתכנית מאושרת ג/19860, בתא שטח 110 : מגורים בכפוף לשימושים המותרים בתכנית ג/19571. כמו כן - בהתאם לפירוט להלן בתכנית זו.	
<b>ב.</b>	מגורים.	
<b>ג.</b>	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים.	
<b>ד.</b>	מסחר ומזון קמעונאי (מכולת / מזנון) בשטח מירבי של 100 מ"ר למגרש, בקומת הקרקע בלבד.	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</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: ה. לאורכו של הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב- 15 ס"מ לפחות מרצפה הדירה, הוא יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ- 3.0 מטרים. ו. גובהן של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.50 מטרים. 3. ניתן 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 בניין קדמי 1 מ' ובתנאי שדלתותיה לא יבלטו מעבר לגבול מגרש לתחום הרחוב
<b>ב.</b>	<b>זיקת הנאה</b>	בתא שטח 110 – מצויינת זיקת הנאה ברוחב מיזערי 6 מ' אשר תישמר למעבר תשתיות תת-קרקעיות (ניקוז, ביוב ותשתיות אחרות) וכן תאפשר מעבר רגלי. מיקום מדוייק של זיקת ההנאה יצוין בכפוף לתכניות כוללות למערכות אשר יאושרו על ידי הוועדה המקומית והתאמה אליהן תהווה תנאי לאישור היתרי בנייה. עידכון במיקום זיקת ההנאה אינו מהווה שינוי לתכנית זו.

<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מוסדות חינוך, תרבות וחברה, בריאות, ספורט, אולם תערוכות ושאר השימושים האפשריים לשירות ציבור תושבי השכונה, בהתאם להנחיות ולדרישות נוספות של הקהילה.	
<b>ב.</b>	כיכרות ומעברים ציבוריים, מצללות ומעברים מקורים (בשטח נוסף על השטח המותר לבנייה), גינות ציבוריות, חנייה פתוחה ו/או מקורה.	
<b>ג.</b>	גינות ונטיעות, פינות ישיבה, גני משחקים לילדים ולנוער, מתקני ספורט פתוחים ויציעים ולכל פיתוח אחר לשימוש הציבור.	
<b>ד.</b>	שטחי שירות, וכן מתקני תשתית; מעבר קווי תשתית תת-קרקעית. לא תותר הקמת מבני תחנות השנאה בשטח זה.	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה.	
<b>ב.</b>	בנייה תותר בכפוף לתכנית בינוי ולתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית.	
<b>ג.</b>	ניתן להקים מספר מבנים לכל מגרש ובלבד שתישמר גישה לכל מבנה לרכב חירום ולרכב תיפעולי, ויישמר מרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם.	
<b>ד.</b>	יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגוונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים בחצרות - בכפוף לאישור תכנית בינוי.	

<b>4.5</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	
------------	--	--



<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מוסדות חינוך, תרבות, חברה וספורט לשירות ציבור תושבי השכונה, בהתאם לצרכי הקהילה.
ב.	כיכרות ומעברים ציבוריים, מצללות ומעברים מקורים ( בשטח נוסף על השטח המותר לבנייה ), גינות ציבוריות, חנייה פתוחה ו/או מקורה.
ג.	גינון ונטיעות, פינות ישיבה, גני משחקים לילדים ולנוער, מגרשי ומתקני ספורט פתוחים ויזיעים וכל פיתוח אחר לשימוש הציבור.
ד.	שטחי שירות, וכן מתקני תשתית; מעבר קווי תשתית תת-קרקעית. לא תותר הקמת מבני תחנות השנאה בשטח זה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה. בשטח זה ישולבו גינות ציבוריות וגני משחקים ברצף אחד בהיקף מיזערי של 500 מ"ר לכל תא שטח.
ב.	בנייה תותר בכפוף לתכנית בינוי ולתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית.
ג.	ניתן להקים מספר מבנים לכל מגרש ובלבד שתישמר גישה לכל מבנה לרכב חירום ולרכב תיפעולי, וישמר מרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם.
ד.	יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגוונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים בחצרות - בכפוף לאישור תכנית בינוי.

<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<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.
<b>4.6.2</b>	<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 4.6.1 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.
ד.	תותר הקמת תחנות השנאה באיזור זה בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית, בקו בניין 0 לדרך ובקו בניין 5 בגבול עם מגרש מגורים ו/או מבני ציבור.

<b>4.7</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מדרכות להולכי רגל, דרכים וחנייה לרכב, דרכים משולבות לתנועה רגלית ולרכב, שבילי אופניים.
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. כל קווי התשתיות החדשים ו/או המחודשים באיזור זה יהיו תת-קרקעיים.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
ב.	לא תותר בשום שלב התחברות ישירה של דרך מס' 93 לדרך ארצית מס' 79.
ג.	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.
ד.	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.
ה.	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.

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

מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר) (4)	תכנית (אחוזים)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	סכ"כ מספר יח"ד ביעוד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מס' תא שטח	יעוד
							מספר קומות מתחת לכניסה לקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה לקובעת (3)	מספר קומות מעל לכניסה לקובעת		
3	3	11	40	4	241	100	100%	18%	82%	101-108	מגורים א'
3	3	15	50	6	19	120	120%	18%	102%	114, 111, 115	מגורים ב'
3	3	12	40	6	22	120	120%	18%	102%	112	מגורים ב' 1
3	3	10	50	7	17	120	120%	30%	90%	116-118	מגורים ב' 1
5	5	12	40	-	-	80%	80%	10%	70%	121-122	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	12	35	-	-	60%	60%	10%	50%	123	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
6	5	3.2	12.5	-	-	12.5	50%	-	50%	125-133	שטח ציבורי פתוח

(1) זכויות והוראות בניה כאזור מגורים ב' יהיו בכפוף לתכנית מאושרת ג' 7025 על תיקוניה – ייעוד אזור מגורים א'.

(2) זכויות והוראות בניה באזור מגורים ב' 1 יהיו בכפוף לתכנית מאושרת ג' 19860 ו- ג' 19571 בהתאמה – ייעוד אזור מגורים ב' 1.

(3) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממפלס המפלס הכניסה אל מתחמי, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.

(4) גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המרבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מותקנים מעל גובה פני הגג (כגון – יציאה מחדרי מדרגות; מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובה המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה. בטבלה מצויין גובה מבנה בעל גג שטוח – לגו משופע יתווסף גובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע.

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 כחזית רחוב.

**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 יהיו 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, גגונים 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 להסרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
- 1.03 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו 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 שיוסרתו ככל הניתן ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש.
- 1.04 יש לדאוג להסרתם 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 קבועים 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 גינן 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 כנייל 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 מגולונת מרותכת.
- 1.09 בתכנית בינוי יצויינו עצים בוגרים – אם קיימים- והטיפול בהם בהתאם לחוק ולתקנות.
- 1.10 הוועדה תהא מוסמכת להורות, מזמן לזמן, על בעלי 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 הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, 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, 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 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

א. לא יינתן היתר לבנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.

ב. אישור תשריטי חלוקה בכל שטח התכנית. יבוצע רישום הקצאות שטחים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.

ג. הכללת מיגון אקוסטי בהיתרי הבנייה לכל אורך חזית מגרשים מול דרך 79, בהתאם להמלצות בדיקה אקוסטית שתאושר ע"י הגורם המוסמך לכך.

ד. אישור תכנית בינוי למגרש ( בכפוף לנספחי התכנית ולהוראות סעיף 6.1.2. לתכנית ).

ה. הגשת תשריט פיתוח בקני"מ 1:250 של המגרש וסביבתו הקרובה במרחק מיזערי של 10 מ' לכל כיוון, הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בס' 6.1.2.

ו. 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.

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.

ז. 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.

ח. כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחוייבו בניצוץ גדרות ו/או קירות תמך בגבולם זה.

ט. תנאי למתן היתר בניה קבלת חו"ד גורם מקצועי בדבר סיכונים סיסמיים.

## 6.3

### תשתיות

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים 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 ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין – יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, 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.

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 להזרימם למערכת ניקוז ציבורית.

כ- 20% משטח המגרש יהיו מגוננים ו/או מכוסים בחומר תדיר 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

תנאי לאישור היתרי בנייה בתחום התכנית – הקמת פתרון קצה לכיוב וחיבורו 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.

א. מתן היתרי בנייה מכוח תכנית זו יותנה בקידום פתרון הקצה לסילוק שפכי השכונה על שלושת מרכיביו:

1. פתרון הקצה לסילוק שפכי העיר ( ת"ש ראשית + קו סניקה ראשי ) ;
  2. מאסף ביוב דרומי של העיר ;
  3. שידרוג מערכת הביוב הפנימית בעיר – מנקודת התחברות שפכי השכונה המוצעת – עד למאסף הדרומי של העיר.
- ב. לא ייתן היתר בנייה מכוח תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:
- תחילת העבודות להקמת תחנת השאיבה הראשית לביוב, אליה יוזרמו שפכי העיר שפרעם ומועצה מקומית אעבלין.
  - תנאי לאיכלוס המבנים - הפעלת תחנת השאיבה לביוב הנ"ל.
  - השלמת עבודות השידרוג של מאסף הביוב הדרומי של העיר שפרעם.
  - אישור בכתב של תאגיד הביוב האיזורי בדבר תחילת העבודות להקמת תחנת השאיבה לביוב או/ו השלמתן שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב עם העתק למשרד הבריאות – יהווה אסמכתא לצורך מתן היתר בנייה / אישור איכלוס על פי האמור לעיל.

## 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 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.

## 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.
  - ג. לא תורשינה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.
  - ד. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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.

מציר 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'	א. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ב. כבלי חשמל מתח גבוה
		ג. כבלי חשמל מתח עליון
		בתיאום עם חברת החשמל
	1.00 מ'	ד. ארון רשת
	3.00 מ'	ה. 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' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי 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 הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

## פסולת

6.4

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.

## הוראות כלליות

6.5

### חלוקה ורישום

6.5.1

התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מיזערי המצויין בטבלת הזכויות. תנאי למתן היתרי בנייה אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה על ידי הוועדה המקומית כנדרש בחוק. התשריטים יכללו השלמת דרכי גישה פרטיות / זיקות הנאה לכל מגרש. רישום : בהתאם לסעיף 125 לחוק. במתחמים מס' 1 ו-2 יחולו הוראות של תכניות תקפות או תכניות בשלבי מתן תוקף. במתחם מס' 3 –

א. במתחם זה תהיה חובה לערוך איחוד וחלוקה כדין כתנאי להוצאת היתרי בניה וביצוע כל עבודות פיתוח.

ב. שוויין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה – אם כך ייעשה – ייקבעו בהתאם לשוויין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.

### הקניית שטחים לצרכי ציבור

6.5.2

השטחים הציבוריים בתחום התכנית יוקנו לרשות המקומית במסגרת הליך איחוד וחלוקה.

### היטל השבחה

6.5.3

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.

### מבנים קיימים

6.5.4

הוועדה רשאית לאשר תוספת למבנים קיימים בהיתר או למבנים הקיימים ללא היתר לפני אישורה של התכנית בתנאים הבאים :

1. הבניין הקיים אינו חודר לשטח דרך ו/או כל שטח ציבורי אחר.
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 ישראל 413.

**6.5.5 מבנים להריסה**

- א. מבנה / גדר / קיר תומך המסומן בסימון הריסה ו/או חורג לתחום דרכים ושטחים ציבוריים - ייהרס 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.

**6.5.6 חנייה**

תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התש"מ"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.

**6.5.7 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.

**6.5.8 כיבוי אש**

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

**6.5.9 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 תיקוניהם ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.5.10 שמירת עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים בנספח עצים לתכנית זו ו/או בתכנית מדידה כרקע לבנייה לביצוע ו/או כרקע לבקשה להיתר בנייה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות. עצי חורש שיעודם העתקה – יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר. עצים אחרים יועתקו בין החודשים פברואר – אפריל. כל העצים יועתקו למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצי החורש המועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות. לעצי נוי יש לספק מערכת השקייה קבועה. לעצים שקוטרם 40 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתק בשלבים ( הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד ההעתקה ). היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה. ביצוע עבודות כריתה / העתקה לאחר קבלת היתרי בנייה ורשיונות כריתה כדין.

**7. ביצוע התוכנית**

לא רלוונטי

7.1 שלבי ביצוע

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך:  מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה אד' אימן אסעד מ.מ. מהגוס הועדה מקומית גבעות אלונים</p>	<p>שם: וועדה מקומית לתכנון ולבנייה גבעות אלונים</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 10/12/15 מס' תאגיד: 514921253</p>	<p>חתימה: <del>אד' אימן אסעד</del> אדריכלות בע"מ ח.פ. 514921253</p>	<p>שם: אדריכלות ענבר תאגיד: ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך:  מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך:  מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: פרטיים שונים</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>