

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0254649

תכנית איחוד וחלוקה בגושים 17116-17118 בכפר סולס

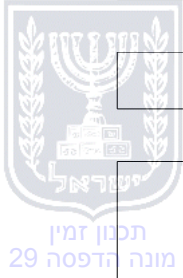
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

האדמות הכלולות בגושים 17116, 17117, 17118 הינם חלק מאדמות סולם בבעלות משותפת (מושע) בין רוב אנשי הכפר סולם ורשות מקרקעי ישראל.
חלק משטח הגושים הנ"ל נמצא בתחום תכנית מתאר סולם מס' ג/15881 המאושרת. החלק הנותר והגדול יותר שיעודו חקלאי, נמצא בתחום תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/2/9, וחלק קטן מאוד בצד הצפון מזרחי בתחום תכנית ג/13448.

לפני מספר שנים המועצה האזורית בוסתאן אל מרג', בשיתוף עם הועדה מקומית לתכנון ובניה "הגליל המזרחי" בהסכמת רוב בעלי הזכויות בשטחים הנ"ל ו/או נציגיהם, החליטו ליזום חלוקה של הקרקעות הכלולות הנ"ל בין 15 בתי אב (קבוצות), לרבות רשות מקרקעי ישראל ומדינת ישראל.
כל בית אב / קבוצה כלל חלק מבעלי הזכויות הרשומים בנכחי הרישום עפ"י השתייכותם לבעל הזכויות המקורי ו/או קרבתם המשפחתית כפי שהוחלט ע"י בעלי הזכויות עצמם ו/או נציגיהם ו/או מהנדס המועצה בוסתאן אל מרג'.

ההחלטה לביצוע החלוקה בין בתי אב ולא חלוקה בין יחידים, נתקבלה לאחר בדיקות מקדימות ומקיפות אשר הביאו למסקנה שהינה הדרך הישימה היחידה להשגת המטרה כאמור, כאשר השלב השני לאחר אישור תכנית זו הינו חלוקת פנימיות בין השותפים באותה קבוצה ו/או בית אב.

החלוקה הוכנה עפ"י הנחיות נציגי הבעלים, מהנדס המועצה האזורית בוסתאן אל מרג' ובהתאם לעקרונות מוסכמים ומצב תכנוני מאושר עפ"י תכנית ג/15881 לפי הפירוט להלן:
- חלוקת שטחים בין בתי האב ישנה ומוסכמת שמיושמת ע"י חזקת שטחים בפועל ובניה קיימת בחלק מאותם שטחים.

- יעודי קרקע מאושרים וגבולות בין יעודי הקרקע עפ"י תכנית ג/15881.
- הטופוגרפיה של השטח.

- יצירת תנאים המאפשרים חלוקה פנימית בין השותפים בכל בית אב.

- בתחום תכנית זו תוכננו דרכים חקלאיות ברוחבים שונים וזה לצורך מתן גישה לחלקות היוצאות (חלקות חדשות) ובהתאם לדרכים חקלאיות קיימות בפועל ומשמשים את בעלי הקרקע, ובהתאם להנחיות הועדה שנתקבלו במסגרת ועדות היגוי שהתקיימו לצורך כך.

- יש לציין שהחלקים והזכות הקניינית של רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל בשטחים הכלולים בתכנית זו נשמרו והוקצאו לרשות וקבלו יחס זהה לשאר בעלי הזכויות שקובצו במסגרת בתי האב כאמור לעיל.

- כנדרש במקרה של תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה כזו, את התכנית מלווה שמאי מורשה מר' אמיר חירלי שהוכנו על ידו טבלאות הקצאה ואיזון מכוח המינוי שקבל ע"י יוזמי התכנית המועצה האזורית בוסתאן אל מרג' והועדה מקומית גליל מזרחי.

- החלוקה שודרגה בהתאם להערות הועדה גליל מזרחי בהחלטתה מיום 8/4/2021 ולאחר ישיבת / דיון שמיעת תכנון זמין מונה הדפסה 29
ההתנגדיות שהתקיים ביום 24/3/2021, ובהתאם לדרישות הועדה המחוזית לאחר בדיקת מסמכי התכנית שהופקדו מיום 21/1/2021 וקבעתה שהתכנית טעונה אישור לפי סעיף 109 לחוק התו"ב

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית איחוד וחלוקה בגושים 17116-17118 בכפר סולם

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

251-0254649 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1,656.671 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	232514
קואורדינאטה Y	723645

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח כפר סולם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוסתן אל מארג'י - חלק מתחום הרשות: סולם

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סולם	סולם		

שכונה

צפון מזרח כפר סולם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17116	מוסדר	חלק	1-3, 6-8	
17117	מוסדר	כל הגוש	1-14	
17118	מוסדר	כל הגוש	1-8	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז צפון, הגלבוע, יזרעאלים, עפולה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
ג/ 15881	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15881 ממשיכות לחול.	7485	5120		18/04/2017
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
ג/ 13445	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13445. הוראות תכנית ג/ 13445 תחולנה על תכנית זו.	6098	3444		21/06/2010
ג/ 18558	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18558 בתחומה של תכנית זו	6854	7331		10/08/2014
251-0517714	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 251-0517714. תכנית 251-0517714 תחולנה על תכנית זו.	9272	1893		06/12/2020

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי התכנית ג/ 15881 בשינויים המחויבים

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		יוסף צרפתי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יוסף צרפתי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 36 23/05/2022	עזמי אבו חנא	15/09/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	פרטי קיר תומך	14: 20 26/10/2021	זאהר זידאן	21/04/2018	1	1: 25	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חתכים-טיפוסיים	14: 28 26/10/2021	זאהר זידאן	18/04/2018	1	1: 50	מנחה	דרכים
לא	פרטי מבנה	14: 26 26/10/2021	זאהר זידאן	21/04/2018	1	1: 20	מנחה	דרכים
לא	חתכים לאורך	14: 04 26/10/2021	זאהר זידאן	17/11/2019	3	1: 1000	מנחה	חתכים
לא	תשריט נספח תנועה, תנוחה	13: 56 26/10/2021	זאהר זידאן	28/09/2021	4	1: 500	מנחה	תנוחה
לא	תיאום מערכות	14: 16 26/10/2021	זאהר זידאן	14/10/2021	1	1: 750	מנחה	תשתיות
לא	תשריט איחוד חלוקה כללי	12: 35 27/05/2022	עזמי אבו חנא	05/10/2021	1	1: 2500	מנחה	חלוקה ורישום
לא	מלואה מתשריט איחוד וחלוקה - מתחם מגורים	12: 36 27/05/2022	עזמי אבו חנא	05/10/2021	1	1: 1000	מנחה	חלוקה ורישום
לא	דו"ח שמאי - נספח א 1	07: 29 07/06/2022	אמיר חורי	06/06/2022	23		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון וחלוקה	08: 50 31/05/2022	אמיר חורי	30/05/2022	40		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נסחי רישום גושים 17116, 17117, 17118	17: 16 26/10/2021	אמיר חורי	14/06/2019	402		רקע	טבלאות איזון והקצאה

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ. א. בוסתאן אל-מרג'	עפולה	קדרון		04-6424555	04-6425128	



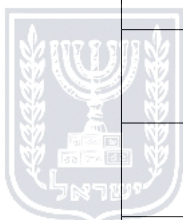
תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ. א. בוסתאן אל-מרג'	עפולה	קדרון		04-6424555	04-6425128	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558271	04-6558266	
בבעלות רשות מקומית				מ. א. בוסתאן אל-מרג'	עפולה	קדרון		04-6424555	04-6425128	
בעלים				אחרים	עפולה	קדרון		04-6424555	04-6425128	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	עזמי אבו חנא	665	עזמי אבו חנא - מודדים מוסמכים	נצרת	רח 4001		04-6569782	04-6465295	azmi@azmi- srv.com
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	34852	יוסף צרפתי תכנון ניהול ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	עזמי אבו חנא	665	עזמי אבו חנא - מודדים מוסמכים	נצרת	רח 4001		04-6569782	04-6465295	azmi@azmi- srv.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		ריינה	ריינה (1)		074-7019055	04-6082667	zahir@zhv- eng.net
שמאי מקרקעין	שמאי	אמיר חורי	1246		נצרת	ש נמסאווי	720	04-6011577	04-6465217	amerhori@01 3.net

(1) כתובת : ת.ד. 446.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרה וחלוקת הקרקעות בבעלות משותפת (מושע) בכפר סולם ע"י תכנית איחוד וחלוקה מחדש של האדמות הכלולות בשטח התכנית שחלקן הקטן מיועדות למגורים וחלקן הנוסף הגדול חקלאיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה בכל שטח התכנית .
2. הרחבה והארכת דרך לצורך גישה למגרשים .
3. שינוי קווי בנין ליעודים .
4. שינוי גובה הבניינים ומספר הקומות ליעודים .
5. שינוי הוראות בינוי ליעודים .
6. שינוי מרחק בין מבנים .
7. קביעת הנחיות מיוחדות לדרכים חקלאיות ביעוד קרקע חקלאית.
8. הקטנת גודל מגרש מזערי ביעוד קרקע חקלאית עד 10% בהתאם להוראות תכנית ג/21904
9. קביעת הוראות לעניין הריסות כמסומן בתשריט.
10. קביעת זיקת הנאה כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 120, 128 - 137, 143 - 196
מבנים ומוסדות ציבור	501 - 503
קרקע חקלאית	701 - 714, 801 - 804, 1001 - 1004, 1014A, 1014B, 1007 - 1013, 1005A, 1005B
שטח ציבורי פתוח	1016 - 1060, 1062 - 1075, 1079 - 1088
דרך מאושרת	302 - 304, 901, 902
דרך מוצעת	601 - 605, 608, 610 - 613, 615 - 618
בית קברות	401
מגורים ומסחר	201 - 203, 205, 206, 208 - 225

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	602, 603
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	608, 612, 613, 615, 617, 618
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	503
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	133 - 136, 156 - 164, 167, 168, 173 - 178, 180, 183 - 195
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	222
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	712, 1073, 1075
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	902
גבול מתחם	בית קברות	401
גבול מתחם	דרך מאושרת	601 - 605
גבול מתחם	דרך מוצעת	608, 610 - 613, 615 - 618
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	501 - 503
גבול מתחם	מגורים ב'	101 - 120, 128 - 137, 143 - 196
גבול מתחם	מגורים ומסחר	201 - 203, 205, 206, 208 - 225
גבול מתחם	קרקע חקלאית	701 - 714, 801 - 804, 1001 - 1004, 1005A, 1005B, 1007 - 1013, 1014A, 1014B, 1016 - 1060, 1062 - 1075, 1079 - 1088
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	302 - 304, 901, 902
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	603, 604
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	615
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	167, 188 - 190
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	220, 221, 223 - 225
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	902
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	801 - 804, 1024
הנחיות מיוחדות ג	שטח ציבורי פתוח	901, 902
זיקת הנאה	דרך מאושרת	602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	149, 148
מבנה להריסה	דרך מאושרת	605, 603, 602
מבנה להריסה	דרך מוצעת	617, 608
מבנה להריסה	מגורים ב'	156, 157, 160, 161, 163, 167, 168, 173, 174, 179, 191 - 193
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	203
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	1005A, 1005B, 1014A, 1014B
ציר נחל	דרך מאושרת	603
ציר נחל	דרך מוצעת	618, 615, 608
ציר נחל	מגורים ב'	181
ציר נחל	מגורים ומסחר	215, 214, 210, 206
ציר נחל	קרקע חקלאית	709, 710, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000
תחום השפעה	דרך מאושרת	604, 603
תחום השפעה	דרך מוצעת	618, 617, 615, 608
תחום השפעה	מגורים ב'	165 - 168, 173, 179 - 182, 186 -
תחום השפעה	מגורים ומסחר	190, 193, 195, 205, 206, 209, 216 - 221, 225 -
תחום השפעה	קרקע חקלאית	709, 710, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	303, 304, 901, 902

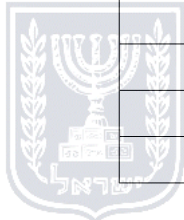
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
3.15	52,185	אזור מגורים א'
1.01	16,701	אזור משולב מגורים ומסחר
0.01	138	בית עלמין
1.85	30,647	דרך מאושרת/קיימת
93.14	1,542,951	שטח חקלאי
0.54	9,016	שטח למבני ציבור
0.30	5,033	שטח ציבורי פתוח
100	1,656,671	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.01	136.41	בית קברות
1.77	29,337.85	דרך מאושרת
0.23	3,828.79	דרך מוצעת
0.54	8,956.69	מבנים ומוסדות ציבור

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.03	50,275.55	מגורים ב'
0.97	16,025.95	מגורים ומסחר
93.13	1,543,906.48	קרקע חקלאית
0.32	5,321.73	שטח ציבורי פתוח
100	1,657,789.45	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים, חנייה לרכב. מסחר קמעונאי באזורי מגורים: יותר בקומת קרקע ומרתף בלבד. משרדים בקומת קרקע או בקומה א'. תותר הקמת חנות או דוכן למסחר קמעונאי כגון: מכירת מזון, פרחים, צעצועים, טבק, מוצרי נייר, סניף בנק, בית מרקחת, שירותים אישיים, משרד לבעל מקצוע חופשי, הלבשה והנעלה וכו'. הקמת חנויות ומשרדים אלו מותנית בהקצאת מקומות חנייה למסחר כנדרש בתקנות, ובנפרד ממקומות החנייה הנדרשים עבור יח"ד במגרש. הגישה למגורים ולמסחר תהיה נפרדת, כולל הפרדה במתקני אצירה לפסולת, מחסנים וחניות. בכל מגרש יוצבו מתקן אצירה לפסולת, בהתאם להנחיות המועצה האזורית.</p> <p>היתר הבניה לשימוש מסחרי יעמוד בהנחיות הסביבתיות בסעיף "איכות הסביבה".</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>עיצוב ואיכות הבניה:</p> <p>יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים. לפחות בחזית הפונה אל הדרך המבנה יהיה שימוש באבן טבעית ו/או ביצוע קשתות ופרגולות. יש להקפיד על החזית החמישית (גגות) כך שיהיו חלק מהעיצוב החזותי של המבנים.</p> <p>גדרות וקירות תמך:</p> <p>כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן, בגובה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם. בכל גדר יש לפרט גם את סימון הכניסה הראשית למגרש וגם את המיקום למתקני האשפה ומיקום הפילר לחיבור החשמל ומדי המים.</p> <p>פיתוח נופי:</p> <p>יעשה מאמץ לשמור ולשמר את כל העצים העתיקים בתחום שטח התכנית. פיתוח המצריך כריתה או העתקה של עצים בוגרים, או פיתוח בקרבה של יותר מ-4 מטר לעץ בוגר תעשה בתאום עם פקיד היערות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>שרוול גישה לחלקה אחורית:</p> <p>0 רוחב שרוול גישה לחלקה אחורית, ששטחו נכלל בשטח החלקה אליה הוצמד, לא יקטן מ-3.0 מ'.</p> <p>0 באותו שרוול גישה תאסר כל בניה, ו/או חניה / ו/או חסימה ע"י שכן גובל ו/או כל אחר</p>
ג	<p>מבנים חריגים</p> <p>תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחניה מקורה) לצרכי המגורים בלבד, בשטח עד 30 מ"ר כל אחד. מבנה המחסן יבנה כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>תותר בנייתן של חניות מקורות בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>שטחי הבניה למבני השירות יחושבו כחלק משטחי הבניה המותרים לשטחי שירות.</p> <p>לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים באזורי המיגורים.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>הנחיות סביבתיות: כמפורט בפרק 6 סעיף "איכות הסביבה".</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה / זכות מעבר ברוחב 3.00 מ' בתחום תא שטח [148] הכפוף ובצמוד לגבולו המערבי , לטובת תא שטח [149] הנהנה הגובל מצד צפון</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטחי מסחר יותרו בקומות כניסה ובקומה א', מגורים מעליהם ובתנאי שלמגורים תהיה כניסה עצמאית נפרדת.</p> <p>יותר שימושים למגורים, חנויות, בתי מלאכה ומשרדים.</p> <p>היתר הבניה לשימוש מסחרי יעמוד בהנחיות הסביבתיות בסעיף "איכות הסביבה".</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עיצוב ואיכות הבניה:</p> <p>יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים. לפחות בחזית הפונה אל הדרך המבנה יהיה שימוש באבן טבעית ו/או ביצוע קשתות ופרגולות. יש להקפיד על החזית החמישית (גגות) כך שיהיו חלק מהעיצוב החזותי של המבנים.</p> <p>גדרות וקירות תמך:</p> <p>כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית.</p> <p>אין להקים קירות אבן, בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם. בכל גדר יש לפרט גם את סימון הכניסה הראשית למגרש וגם את המיקום למתקני האשפה ומיקום הפילר לחיבור החשמל ומדי המים.</p> <p>פיתוח נופי:</p> <p>יעשה מאמץ לשמור ולשמר את כל העצים העתיקים בתחום שטח התכנית.</p> <p>פיתוח המצריך כריתה או העתקה של עצים בוגרים, או פיתוח בקרבה של יותר מ-4 מטר לעץ בוגר תעשה בתאום עם פקיד היערות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>רוחב שרוול גישה לחלקה אחורית, ששטחו נכלל בשטח החלקה אליה הוצמד, לא יקטן מ-3.0 מ'.</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>0 באותו שריוול גישה תאסר כל בניה, ו/או חניה / ו/או חסימה ע"י שכן גובל ו/או כל אחר.</p>
ג	<p>מבנים חריגים תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחניה מקורה) לצרכי המגורים בלבד, בשטח עד 30 מ"ר כל אחד. מבנה המחסן יבנה כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. תותר בנייתן של חניות מקורות בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש. שטחי הבניה למבני השירות יחושבו כחלק משטחי הבניה המותרים לשטחי שירות. לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים באיזורי המיגורים.</p>
ד	<p>איכות הסביבה הנחיות סביבתיות: כמפורט בפרק 6 סעיף "איכות הסביבה".</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים מיועד לבניינים לצורכי בריאות ורווחת הקהילה, או כל בנין ציבורי אחר אשר תכליתו איננה מסחרית. תנאי למתן היתרי בניה תכנית בינוי לכלל שטח המגרש. הגדרת השימושים במגרשים למבני ציבור: 0 מוסדות חינוך. 0 בתי תפילה ופולחן. 0 מעונות יום. 0 גני ילדים לגילאים 3-6. 0 בתי ספר ומגרשי ספורט. 0 תחנה לבריאות המשפחה. 0 מועדון נוער. 0 מרפאות קופ"ח. 0 כל שימוש אחר עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבניה. 0 מתקני ספורט ופנאי אולמות ומגרשי משחקים עפ"י הוראות התכנית המאושרת</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח עיצוב ואיכות הבניה: יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים. לפחות בחזית הפונה אל הדרך המבנה יהיה שימוש באבן טבעית ו/או ביצוע קשתות ופרגולות. יש להקפיד על החזית החמישית (גגות) כך שיהיו חלק מהעיצוב החזותי של המבנים. גדרות וקירות תמך: כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>אין להקים קירות אבן, בגובה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם. בכל גדר יש לפרט גם את סימון הכניסה הראשית למגרש וגם את המיקום למתקני האשפה ומיקום הפילר לחיבור החשמל ומדי המים.</p> <p>פיתוח נופי:</p> <p>יעשה מאמץ לשמור ולשמר את כל העצים העתיקים בתחום שטח התכנית.</p> <p>פיתוח המצריך כריתה או העתקה של עצים בוגרים, או פיתוח בקרבה של יותר מ-4 מטר לעץ בוגר יעשה בתאום עם פקיד היערות.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, הכנת תכנית בינוי לכלל שטח המגרש. מקומות חניה עפ"י תקן החניה יוקצו בהתאם בתחום שטח היעוד.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>הנחיות סביבתיות: כמפורט בפרק 6 סעיף "איכות הסביבה".</p>
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לתכנית ג/21904.</p> <p>** בתאי שטח 1048, 1049 יותרו עיבודים חקלאיים בלבד, הוראות תוכנית ג/21904 לא תחול בהם.</p> <p>** תאי שטח 1005A, 1005B מהווים תא שטח אחד שמספרו 1005</p> <p>** תאי שטח 1014A, 1014B מהווים תא שטח אחד שמספרו 1014</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>א הוראות בינוי</p> <p>בהתאם להוראות תכנית ג/21904.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב</p> <p>תאי שטח מס' 804-801</p> <p>o שטחים אלו ירשמו על שם מדינת ישראל כמקרקעי יעוד כאמור בפרק 6.</p> <p>השימושים בציר הנחל, רצועת המגן ורצועת ההשפעה כפופים להוראות תמ"א 1, פרק הנחלים</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתאי שטח 302, 303 ישמש השטח לגנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים וספורט.</p> <p>תותר הקמתם של מקלטים ציבוריים, מבנים למתקני תשתית, ובתנאי שסה"כ שטחם הבנוי לא יעלה על 15% משטחו של שצ"פ נתון.</p> <p>ב. בתאי שטח 902, 901, 304 ישמש השטח לנטיעות וגינון בצידי הדרך, שבילים ותעלות ניכוז,</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
	ולאורך הדרך יתאפשר שביל אופניים ומדרכות .
4.5.2	הוראות
א	השלמת מגרשים תא שטח מס' 302 יצורף למגרש ביעוד " שצ"פ" בתכנית מס' ג/15881 המאושרת.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ג תאי שטח 901,902 - השטח ישמש לתעלות ניקוז
4.6	בית קברות
4.6.1	שימושים חפירות , סוללות , מצבות ומבני מצבות .
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה
ב	השלמת מגרשים תא שטח מס' 401 יצורף למגרש ביעוד " בית עלמין " בתכנית מס' ג/15881 המאושרת.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח o הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב וכדומה.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח o הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב וכדומה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3		(3) 4	(2) 13	6	50	138	30	108	(1) 400	101 - 120 128 - 137 143 - 196	מגורים ב'
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3		(3) 3	(2) 12	6	60	180	30	150	400	201 - 203 205, 206 208 - 225	מגורים ומסחר
3	3	3	3	(6) 1	(5) 3	14		50	150	30	120	1000	501 - 503	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	401	בית קברות
3	3	3	3		1	4		15	15		15	(8)	302 - 303	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במגרשים הגדולים מ- 600 מ"ר תותר הקמתם של 2 מבנים ובתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 4 מ'.
(2) למידת הגובה המצוינת לעיל אפשר יהיה להוסיף גובה המתקבל מבנית גג רעפים ששיפועו אינו עולה על 50%.

(3) בנוסף לכך תותר תוספת קומה לחדר מדרגות שימש יציאה למרפסת גג פתוחה ו/או חלל גג רעפים בו גובה מזקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר. גובהם של הארובה, מגדלי מים וצוברים (סילו) לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג.

(4) במגרש קדמי צמוד לשרוול גישה לחלקה אחורית, תותר בניה בקו בנין צדדי של 2 מ' במקום 3 מ', יותר מחסן בקו בנין 0 אחורי וצידי ללא פתחים לכיוון השכן. תותר חניה מקורה בקו בנין 0 קדמי וצידי..

(5) תותר בנייתם של פיר מעלית, מדרגות יציאה לגג, סקייליט, ארובה ומתקנים טכניים, בהם גובה מזקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר, והם יהיו חלק אינטגרלי של הבנין. תוך התאמה ארכיטקטונית.
(6) קומת מרתף.

(7) עפ"י תכנית מאושרת ג/11752 ובכפוף להוראות תמ"א 19 על שינוייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.
 ב. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
 ג. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.
 ד. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.2**חשמל**

- א. כל תשתיות החשמל והתקשורת על כל סוגיה, לרבות חיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ג. תחנות השנאה:
 1. כל תחנות ההשנאה יהיו פנימיות בחדרים. לא תותר התקנת שנאים על עמודים.
 2. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 3. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. תותר בניית תחנה על קו קדמי 'ס' של המגרש.
 4. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל
 לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון
1.0 מ'	ארון רשת
3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.2	חשמל
	<p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].</p> <p>ה. עבור תקשורת יתואמו ארונות חלוקה בתוך נישות בגבול מגרש.</p> <p>ו. תאורת חוץ תהיה על עמודים עצמאיים ורשת תת-קרקעית בין העמודים.</p>
6.3	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.4	חניה
	<p>חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p> <p>תותר חניה מקורה על מרווח בניה 0 (אפס) ובתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 3.0 מ' כאשר הגג עשוי רעפי חרס , 2.5 מ' כאשר הגג עשוי משטח בטון . תנאי להקמת חניה בקו בניין אפס צידי או אחורי - הסכמת השכן הגובל , והסדרת הניקוז לכיוון המגרש של המבקש .</p>
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.6	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.</p> <p>-פיתוח השטחים מסביב למבנים - הועדה המיקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1: 250 , בו יפורטי מפלסים , קוי איסוף שפכים , מקור מים ף נטיעות , משטחים מרוצפים , מדרגות , מעברים חניות ומתקני אשפה . תוכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבנין בשילוב עם הפיתוח במגרש .</p>
6.7	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/

<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.7</p>
<p>או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>כל השטחים המיועדים לשטחי הציבור בתכנית עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון יועברו לרשות המיקומית וירשמו על שמה כחוק.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.9</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>כל צנרת המים והאביזרים יעמדו בת"י 5452.</p> <p>החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>כל צנרת המים והביוב תונח בהתאם להנחיות להנחת קוי מים לשתייה וקוי מים שאינם לשתייה (מש"ל), אוקטובר 2012.</p> <p>תנאי לקבת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המיקומית.</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים באיזורי המיגורים.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מאושר.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.11</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על עעות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויח' מיזוג אויר</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



<p>6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.14 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.14</p>
<p>א. הכנת תצ"ר ואישורו ע"י הוועדה המיקומית. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלאות ההקצאה המצורפות לתכנית. ג. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל המגרש המינימלי הקבוע בסעיף 5.</p>	
<p>6.15 מבנים קיימים</p>	<p>6.15</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.16 עתיקות</p>	<p>6.16</p>
<p>1. כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירת הצלה יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<p>6.17 ניהול מי נגר</p>	<p>6.17</p>
<p>פיתוח ובניה משמרי נגר: שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: 1. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>	

6.17

ניהול מי נגר

4. במגרשי המגורים, לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרות חלחול.
5. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
6. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הביוב.

6.18

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.19

חומרי חפירה ומילוי

עודפי עפר:

- 6.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:
 - 6.1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 6.1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזור את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).
 - 6.1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.2 חובת גריסה - היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מבנה גדול - כל אחד מאלה:

1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.
2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה - בחישוב לפי נוסחה נהוגה - על 250 טון.
3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.

6.3 חציבה ומילוי

הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון:

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.4 עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

- א. הוראות לעסקי מלאכה, מסחר ושירותים: תנאי למתן היתר בניה לעסקי מלאכה, מסחר ושירותים על פי תכנית זו, הינו עמידה בהוראות תקנון זה לעניין איכות הסביבה.
- ב. הוראות ודיני איכות הסביבה: בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על הדרישות התכנוניות, וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. מסמך סביבתי: הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית או כל מסמך אחר - להלן: מסמך סביבתי, בדבר ההשפעות הסביבתיות הצפויות מהעסק או מכל שימוש אחר, ותטיל כל תנאי לרבות התקנת האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הזמינים (BAT), כאשר לדעתה או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או חזותיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.
- ד. פריסת שטחי תעסוקה: תנאי למתן היתר בניה - לצרכי עסקי מסחר, מלאכה ושירותים אלה, הינו עמידה בתנאי איכות הסביבה כמפורט לעיל (סעיפים א', ב') ומגבלות החניה עפ"י הקריטריונים בחוק תו"ב ו/או ע"י נציגי המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. עמידה בתנאים סביבתיים (כל שימוש קרקע):
- ניקוז ותיעול: הסדרת פתרון ניקוז עד לנקודת השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
 - ביוב: הזרמה וטיפול בשפכים באמצעות מתקן ביוב מרכזי, ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. קדם לטיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים, העומדים ב-80% לכל היותר, מהערכים ("ערכי זיהום") הנקובים בחוק שפכי תעשייה. במקרים אלה יבוצע קדם טיפול בתחום המגרש של העסק (או כל שימוש אחר) ולא מחוצה לו, וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית, תוך הבטחת עמידה בערכים הנ"ל באופן קבוע (ללא חריגות). האמור לעיל, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזליים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או מוניה הדפסה 29
 - פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מתקני אצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים, או במקומות ומתקנים שיקבעו במערך איסוף אזורי, שתקבע המועצה האזורית, ויובטח שסילוק הפסולת יעשה לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. מחלקת הנדסה ו/או תברואה במועצה האזורית בוסתן אל מארגי, תקבע את התנאים לאצירה ופינוי הפסולת במהלך הבניה, הקצאת השטח והתשתיות למשטחי הצבת מתקני האצירה, והדרישות לסוג מתקני האצירה שיוצבו כתנאי לקבלת טופס אכלוס המבנה. פסולת רעילה - בכל כמות, תסולק באחריות בעל העסק לאתר הפסולת ברמת חובב.
 - חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת סיכון סביבתי ו/או בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת. בכל מקרה של מבנה שבו יאוחסנו חומרים רעילים ומסוכנים, מעבר לכמות המקובלת במשק בית לשימוש סביר, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל) המפרט סוגיה זו, ומציג הנחיות ונהלי בטיחות.
 - רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי, ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין. בכל מקרה של מבנה או צפויים מפלסי רעש, מעבר לרמות המקובלות במשק בית באופן סביר, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל בס"ק ג') המפרט סוגייה זו, ומציג פתרון אקוסטי ונוהלי פעילות.
 - זיהום אויר וריח: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "זיהום אויר או ריח בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ו/או ברמות שמעבר למקובל בפעילות סבירה במשק בית, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל) המפרט סוגייה זו, ומציג פתרון ונוהלי פעילות, שיבטיחו עמידה בערכים של 80% מהתקנים ע"פ חוק.

6.21

הריסות ופינויים
סימון בתשריט : מבנה להריסה

מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה . המבנה / הגדר יהרסו
כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29