

הוראת על אישור תכנית מס' 879/1  
מדינת ישראל משרד הפנים  
מיום 21.6.20

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי מחוזי

משרד הפנים מחוז הצפון  
מדינת ישראל והבניה תשס"ז 1965  
הוראת תכנית מס' 879/1  
מדינת ישראל משרד הפנים  
מיום 24.4.97  
סמנכ"ל לתכנון ישר ורעות המהווית

תכנית מס' ג/ 8079  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 5148  
המקום רומת היב  
גושים 17461 - 17463  
שטח התכנית: 3.874 דונם ( מדוד גראפית)  
בעלי הקרקע פרטיים.  
יוזם התכנית : אחמד דיאב - רומת היב ת"ז 2098606 טלפון 06-6517120 .  
עורך התכנית: אדריכל מרעי מקדאד כתובת : משהד 16967 טל: 050458267 .  
מס' רשום 63595 .  
תאריך.....

1. כללי

====

1.1. שם וחלות

=====

תוכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 8079 ותחול על שטח התכנון והמותחם בקו  
כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "תשריט ו".

1.2. מטרת התוכנית

=====

- 1- קביעת קוי בנין לבנינים קיימים.
- 2- שינוי תוואי דרך .
- 3- אחוד וחלוקה מחדש.

1.3. יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר

=====

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 5148 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית  
זו לבין הוראותיה של כל תכנית אחרת על השטח , תכנית זו עדיפה.

2. פרוש המונחים

=====

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצידו אלא אם  
מפורש אחרת בתקנון זה.

## אזור

=====

פרושו, שטח המסומן "בתשריט 2" בצבע או בקווקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים, כל סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש בקרקעות ובניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

## שטח מגרש

=====

שטח קרקע אשר נמדד ובמך ע"י מודד מוסמך, לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו מגרש.

## שטח בנין

=====

שטח ההיטל של המבנה על פני הקרקע, לרבות גגון, מרפסת גוזוסטרא ומדרגות שגובה המפלס שלהן עולה על 1.40 מ' מעל פני הקרקע.

## שטח קומה

=====

שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

## אתוז בניה בקומה

=====

היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבנין מבוטא באחוזים.

## מרווח

=====

המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש.

## גובה מבנה

=====

לצורך קביעת גובהן המקסימלי של המבנה ימדד גובהו בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית באותה נקודה. בשיפוע קרקע הגדולים מ- 30% תקבע הוועדה המקומית הנחיות למדידת הגובה בכל מקרה לגופו.

## 3. הוראות כלליות

=====

1.3 מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים, לא יותר חיבור מבנים על ידי פרגולה.

- תותר הקמתם של שני בתים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים -
- א. גודל המגרש הוא מעל 750 מ"ר .
  - ב. המרחק בין הבתים הוא 5 מ"ר לפחות .
- 2.3 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות .
  - 3.3 תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מהכביש .
  - 3.4 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 100 : 1 ובה יופיעו קוי הגובה הטבעיים על פי תכנית המודד , קוי גובה מתוכננים , מפלסי קרקע , חיבור לכביש קיים , התחברות לקו ביוב קיים , קירות תומכים , סימון עצים , שבילים מרוצפות , חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי .
  - 3.5 תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר יחיד שטח השירות יכלול בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויתרו בו השימושים הבאים קומת עמודים מפולשת , מחסן , חדר הסקרה, ממ"ד , חניה וחדרי מדרגות .
- תותר הקמת מבנה חניה נפרד כאמור בסעיף 3.3 גובה המבנה לחניה לא יעלה על 3 מ' נטו .
- 3.6 הבניה בקו אפס תותר רק בחזית אחת של המגרש ( צדדי או אחורי ) .
  - 3.7 שטח מנימלי , אחוז בניה , מרווחים וקוי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו .

#### 4. רשימת תכליות

=====

##### 4.1 מגורים א'

=====

- 4.1.1 בתי מגורים
  - 4.1.2 מועדונים חברתיים ופרטיים , גני ילדים , פעוטונים , חניה פרטית חניה לרכב תקלאי , משרדים של בעלי מקצועות חופשיים חנויות מדון וקיוסקים , מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים -
- (1) לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים .
  - (2) יובטחו מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים .
  - (3) הקמתו של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3 מ' .
  - (4) עסקים יותרו בקומת קרקע למעט משרדים שהקתם תותר גם בקומה א' .

## 4.2 דרכים דרכים להולכי רגל

=====

שטח הדרכים ירשם ע"ש המועצה המקומית, קו בניה מדרך להולכי רגל - 3 מ' באזור מגורים אי לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים.

.5

בניינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים

=====

- 1.5 הועדה המקומית רשאית לאשר, לפי שיקול דעתה התכנוני, תוספות על הבניינים שהוקמו לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקרים הבאים:  
(1) המבנה נבנה לפי היתר שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין היתר זה.  
(2) המבנה נבנה לפני שנת 1965.

סעיפים (1) (2) יקוימו בסייגים הבאים:

- א. המבנה אינו חורג לתחום הדרך, או לתחום שטח ציבורי.
- ב. במידה ולא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל תגובת השכנים הגובלים.
- ג. אין מניעה מכח כל דין לעשות כן.

במקרים מהסוג הנ"ל תתיר הועדה את הקיים כפי שקיים. התוספות המבוקשות שאינן על בניה קיימת יותרו לפי מרווחים חוקיים בלבד. התוספות המבוקשות מעל קו בנין קיים יותרו על קו הבנין הקיים.

- 2.5 במקרים בהם נתבצעה בניה בסטיה מהיתר או ללא היתר ולא נשמרו מרווחים חוקיים תתיר הועדה המקומית את הבניה הקיימת והמבוקשת על הקיים עפ"י המפורט בסעיף 1.5.

במקרים בהם לא נשמר מרווח צידי או אחורי, יש לקבל את הסכמת השכנים.

- 3.5 הליך קבלת תגובת השכנים הגובלים כדלהלן:  
המבקש יפנה במכתב רשום בצרוף עותק מהתכנית לשכניו שעל גבולם מבוקשת בניה בקו אפס ויבקש שהתגובה תשלח לועדה המקומית תוך 21 יום או בפניה אישית במקרה והשכנים מסכימים.

6. הפקעות ורישום :

=====

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י חוק  
הת"ב פרק ח' סעיפים 188, 189, 190, וירשמו על שם הרשות המקומית.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

=====

7.1 ניקוז ותיעול

=====

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית  
לשביעת רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

7.2 ביוב

=====

תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושר על ידי משרד הבריאות  
ואיכות הסביבה ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .

7.3 אספקת מים

=====

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית , החיבור לרשת יהיה בתיאום  
ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

8. חלוקת משנה

=====

8.1 תותר חלוקת משנה של חלקות רשומות שגודלן לא עולה על 5 דונם ללא  
צורך בהגשת תכנית בנין עיר מפורטת ע"י בעלי הקרקע.

9. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתכם :

=====

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים  
בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה.  
מרחקים ימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב  
ביותר אל קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב באתר אל המבנה.

המרחקים - ברשת מתח נמוך - 2 מ'  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'  
בקו מתח עליון - 110 ק"ו - 8 מ'  
בקו מתח עליון - 150 ק"ו - 10 מ'

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת - קרקעי אלא רק לאתר קבלת אישור חברת החשמל.
- ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין אם לאו ( לפי חוק התכנון והבניה ) יותנה בתיאום מוקדם עם חבי חשמל להלן המרחקים מציר הכבל הקרוב ביותר :
- ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל תותנה בתיאום עם חבי חשמל להלן המרחקים :
- כבל חשמל תת קרקעי - 10 מ'  
עמודי חשמל נמוך - 5 מ'  
עמודי חשמל במתח גבוה - 5 מ'

10. מעמד המועצה המקומית

=====

כל בקשה להיתר תוחתם ע"י המועצה המקומית לפני הגשתה לוועדה המקומית.

11. אשפה

=====

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאתר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגה בתאום עם המועצה המקומית.

12. היטל השבחה

=====

- א- היטל השבחה יוטל כחוק.
- ב- במבנים חורגים שהוקמו לפני הפקדת תוכנית זו והניתנים לאישור על פי הוראות פרק לתוכנית זו ( " רישוי מבנים קיימים שהוקמו ללא היתר " ) תטיל הועדה המקומית היטל השבחה גם על שטחי הבניה החורגים מבחינת שטח בניה, מספר קומות ו/ או מרווחים.

13. הסימונים בתשריט

=====

פירוש הסימון =====	סימון בתשריט =====
1. גבול התכנית .....	קו כחול רצוף
2. אזור מגורים א' .....	כתום
3. דרך מוצעת .....	אדום
4. דרך קיימת .....	חום
5. בנינים קיימים .....	בית מנוקד
6. דרך לביטול .....	קווים אלכסוניים באדום
7. מספר הדרך .....	ספרה ברבע העליון של העגול
8. קו בנין (קדמי) .....	ספרות ברבעים הצדדיים של העגול
9. רוחב הדרך .....	ספרה ברבע התחתון של העגול.
10. גבול גוש .....	קו שחור משונן.
11. גבול חלקה .....	קו שחור רצוף
12. גבול מגרש .....	קו שחור מקוטע.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובמחירים שנת"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בניה			אחוזי בניה מקסימלי			שטח שטחי שרות קרקע	שימוש עיקרי	גובה בנין מקסימלי	מספר קומות	צפיפות נטו מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד למגרש
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	מספר מטרים						
מגורים א'	250	4	3	2	* 60	* 120	10	50	מספר קומות	12	* 2	4	

\* מותנה בשיפוע הקרקע, בשיפועים הלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות.

\*\* ניתן לנצל את מיכסות שטחי השרות של הקומות העליונות בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעבור את המקסימום המותר לפי הטבלה לעיל

סכ"ה	קיים	סכ"ה
8 יח'	6 יח'	2 יח'