

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0709436

**איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים-יפיע**

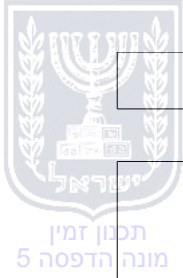
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לצורך הסדרת רישום מחדש בלשכת רישום המקרקעין.  
שטח הקו הכחול הוא 24.897 דונם.  
השטח שכלול באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הוא 19.372 דונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים-יפיע

257-0709436

מספר התכנית

24.897 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

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)

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 | מבוא העמקים |
| קואורדינאטה X    | 225673      |
| קואורדינאטה Y    | 731122      |

### 1.5.2 תיאור מקום

מראח-אלג'וזלאן יפיע

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------|------|----------|-------|
| יפיע |      |          |       |

שכונה מראח-אלג'וזלאן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן        | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|----------------------------|-------------------|
| 16873    | מוסדר   | חלק           | 81, 132-133, 143, 157, 159 | 99, 166           |

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



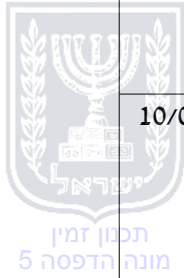
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 10/04/2011 | 3602                    | 6222               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14494 ממשיכות לחול. | שינוי   | ג/ 14494          |
| 26/06/2016 | 8061                    | 7290               |  | החלפה   | ג/ 20560          |
| 03/11/2016 | 366                     | 7368               |  | החלפה   | 257-0254839       |
| 07/08/2018 | 10515                   | 7905               |  | החלפה   | 257-0536805       |

הערה לטבלה:

התכנית המוצעת כפופה לנספחי התכנית ג/14494 בשינויים המחוייבים.



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                   | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                               |                   | מועתז כילאני |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                |                   | מועתז כילאני |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| לא                  | נספח בינוי                    | 10: 18 13/11/2019 | מועתז כילאני | 04/11/2019  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | בינוי               |
| לא                  | תשריט חלוקה                   | 13: 23 12/11/2019 | מועתז כילאני | 04/11/2019  | 1                 | 1: 500   | מחייב | חלוקה ורישום        |
| לא                  | טבלאות ההקצאה גרסת 11-11-2019 | 13: 19 12/11/2019 | פהים מחיול   | 11/11/2019  | 24                | 1: 1     | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא                  | עקרונות השומה גרסת 11-11-2019 | 12: 43 12/11/2019 | פהים מחיול   | 11/11/2019  | 8                 | 1: 1     | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא                  | מצב מאושר                     | 12: 41 12/11/2019 | מועתז כילאני | 25/10/2019  | 1                 | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר           |

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/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------------------|------|------|-----|------------|------------|--------------------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | מועצה מקומית<br>יפיע | יפיע | (1)  |     | 04-6557555 | 04-6559384 | Farah@yaffa.org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שארע אלמגלס יפיע.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|-------------|-------------|---------------|----------------------|------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית |               | מועצה מקומית<br>יפיע | יפיע | (1)  |     | 04-6557555 | 04-6559384 | Farah@yaffa.org.il |

(1) כתובת: שארע אלמגלס יפיע.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|-------|-------|------------------|---------------|----------------------|------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| בעלים |       |                  |               | מועצה מקומית<br>יפיע | יפיע | (1)  |     | 04-6557555 | 04-6559384 | Farah@yaffa.org.il |
| בעלים |       | פרטיים<br>פרטיים |               | פרטיים               | יפיע | (1)  |     | 04-6557555 |            |                    |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים הרשומים בחלקות הנ"ל

(1) כתובת: שארע אלמגלס יפיע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר  | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון               | שם תאגיד   | ישוב               | רחוב                      | בית | טלפון      | פקס          | דוא"ל                        |
|---|-----------|--------------|-----------------------------|--|--------------------|---------------------------|-----|------------|--------------|------------------------------|
| M.Sc<br>מהנדס<br>אזרחי,<br>מודד<br>מוסמך,<br>יועץ<br>תחבורה | עורך ראשי | מועתז כילאני | ,112978<br>,1076<br>3561039 | מועתז כילאני<br>מהנדס אזרחי,<br>מודד מוסמך,<br>יועץ תחבורה | יפיע               | ואדי<br>אלח'ארג'י )<br>(1 | 304 | 04-6468243 | 04-6468243   | mouataz@net<br>vision.net.il |
| M.Sc<br>מהנדס<br>אזרחי,<br>מודד<br>מוסמך,<br>יועץ<br>תחבורה | מודד      | מועתז כילאני | ,112978<br>,1076<br>3561039 | מועתז כילאני<br>מהנדס אזרחי,<br>מודד מוסמך,<br>יועץ תחבורה | יפיע               | ואדי<br>אלח'ארג'י )<br>(1 | 304 | 04-6468243 | 04-6468243   | mouataz@net<br>vision.net.il |
| שמאי<br>מקרקעין   | שמאי      | פהים מחיול   | 1653                        |  | פקיעין<br>(בוקיעה) | (2)                       |     | 04-9976862 | 1534-9976862 | Famakhoul@<br>gmail.com      |

(1) כתובת : ת.ד. 304, יפיע 16955.

(2) כתובת : ת.ד. 675 פקיעין, מיקוד 24914.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים .
- קביעת זיקת הנאה למעבר תשתיות.
- קביעת זכות מעבר לרכב.
- שינוי קו בניין.
- הרחבת דרך.
- שינוי מס' הקומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד            | תאי שטח   |
|-----------------|-----------|
| מגורים ב'       | 136 - 101 |
| שטח ציבורי פתוח | 402 - 400 |
| דרך מאושרת      | 202 - 200 |
| דרך מוצעת       | 304       |

| סימון בתשריט           | יעוד       | תאי שטח כפופים           |
|------------------------|------------|--------------------------|
| זיקת הנאה              | מגורים ב'  | 123, 121, 119, 117 - 102 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב   | דרך מאושרת | 202                      |
| זיקת הנאה למעבר ברכב   | מגורים ב'  | 133 - 118, 113           |
| להריסה                 | דרך מאושרת | 200                      |
| להריסה                 | דרך מוצעת  | 304                      |
| להריסה                 | מגורים ב'  | 135                      |
| קו בנין עילי           | מגורים ב'  | 117                      |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 202                      |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת  | 304                      |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ב'  | 136 - 101                |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר        |               |            |
|------------------|---------------|------------|
| יעוד             | מ"ר           | אחוזים     |
| דרך מאושרת       | 3,805         | 15.28      |
| מגורים ב'        | 579           | 2.33       |
| מגורים ב-1 מיוחד | 18,819        | 75.59      |
| שטח ציבורי פתוח  | 1,694         | 6.80       |
| <b>סה"כ</b>      | <b>24,897</b> | <b>100</b> |

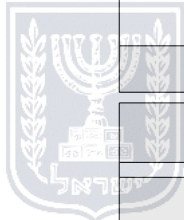
| מצב מוצע        |                  |              |
|-----------------|------------------|--------------|
| יעוד            | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת      | 3,810.72         | 15.29        |
| דרך מוצעת       | 26.17            | 0.10         |
| מגורים ב'       | 19,399.32        | 77.82        |
| שטח ציבורי פתוח | 1,691.7          | 6.79         |
| <b>סה"כ</b>     | <b>24,927.91</b> | <b>100</b>   |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ב'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>בתאי שטח 101-133,136 יותרו השימושים הבאים :</p> <p>בנייני דירות מגורים רב משפחתיים בגובה 3 קומות+קומת גג (לא כולל קומת מרתף), בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה. בנוסף יותרו שימושים עסקיים כגון: משרדים, מסחר ושירותים קהילתיים כגון גני ילדים, פעוטונים, קופת חולים וטיפת חלב.</p> <p>השימושים הנוספים למגורים יותרו בתנאים הבאים:</p> <p>1- קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר השתלבות השימוש המבוקש באיזור המגורים.</p> <p>2- גודל השטחים של השימושים הנוספים לא יעלה על 20% מסך זכויות הבניה המותרות.</p> <p>3- קבלת חוות דעת משרד התחבורה בדבר נגישות תקנית והתקנת מקומות חניה.</p> <p>בתאי שטח 134-135 השימושים יהיו:</p> <p>תותר הקמת מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים ובנייני עזר למגורים ולפי הנחיות תוכנית מתאר.</p> |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בתא שטח 117 :-</p> <p>קירות תומכים: תותר בניית קיר תומך בגובה עד 9.5 מ' בצד האחורי של המגרש ללא דירוג לצורך תמיכת קרקע לאחר חפירה.</p>   |
| ב     | <p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>בתחום תא שטח 119 תישמר זיקת הנאה למעבר ברוחב 7 מ' לתאי שטח מספר 114-115, 118, בהתאם לבינוי בתא שטח זה.</p> <p>בתחום תא שטח 121 תישמר זיקת הנאה למעבר ברוחב 7 מ' לתאי שטח מספר 112-113, 120, בהתאם לבינוי בתא שטח זה.</p> <p>בתחום תא שטח 123 תישמר זיקת הנאה למעבר ברוחב 7 מ' לתאי שטח מספר 110-111, 122, בהתאם לבינוי בתא שטח זה.</p> <p>בתחום תאי שטח 124-127 תישמר זיקת הנאה למעבר ברוחב 4 מ' לתאי שטח מספר 128-133, בהתאם לבינוי בתא שטח זה.</p> <p>בתחום תאי שטח 129-133 תישמר זיקת הנאה למעבר ברוחב 4 מ' לתאי שטח מספר 124-128, בהתאם לבינוי בתא שטח זה.</p> <p>זיקת ההנאה למעבר תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ותירשם בטאבו.</p>   |
| ג     | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת ההנאה המסומנת בתשריט הינה לצורך מעבר תשתיות בלבד.</p> <p>זיקת ההנאה תרשם בטאבו.</p>  |
| 4.2   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | בתאי שטח 400-402 יותרו השימושים הבאים :  |



|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
|              | ישמש כשטח ציבורי פתוח. באזור זה תיאסר כל בניה, למעט נטיעות, שבילים להולכי רגל וכיכרות, מתקני משחקים לילדים, מקלטים ציבוריים וכן מתקנים טכניים ציבוריים לתשתיות חשמל, תחנות טרנספורמציה, תשתיות ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב. |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | בתאי שטח 200-202 יותרו השימושים הבאים :<br>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, תשתיות קוויות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.4</b>   | <b>דרך מוצעת</b>   |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | בתא שטח 304 יותרו השימושים הבאים :<br>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, תשתיות קוויות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.  |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |            |                          |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |      |                       |      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח                             | שימוש     | יעוד      |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|------|-----------------------|------|-----------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|
|                  | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |                         |                         |                                | מעל הכניסה הקובעת        |      | מתחת לכניסה<br>הקובעת |      |                       |                                     |           |           |
|                  |            |                |            |                          |                         |   |                         |                         |                                | עיקרי                    | שרות | עיקרי                 | שרות |                       |                                     |           |           |
| 3 (5)            | 5          | 3 (4)          | 3 (4)      |                          | 3 (3)                   | 14 (2)  | 4                       | 50 (1)                  | 115                            | 15                       |      | 20                    | 80   | 400                   | 101 -<br>118, 116<br>, 133 -<br>136 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 4                | 5          | 3 (7)          | 3 (7)      |                          | 4 (6)                   | 17.5  | 8                       | 50 (1)                  | 115                            | 15                       |      | 20                    | 80   | 400                   | 117                                 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3 (11)           | 3 (11)     | 3 (11)         | 3 (11)     |                          | 4                       | 13 (10)   | (9)                     | 42                      | 160                            |                          |      | 16                    | 144  | 400 (8)               | 134 -<br>135                        | מגורים ב' | מגורים ב' |

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:

הערות ברמת הטבלה:

- מפלס הכניסה הקובעת לבנין יקבע בתכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 3.4 א 2 בתכנית ג/14494.
- הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מהשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- במגרשים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה במספר הקומות הקבוע בטבלה, ניתן יהיה להגדיל את תכסית קומת הגג ולהעביר זכויות בניה לקומת הגג, באישור הועדה המקומית.
- שארית של חצי יחידה ומעלה תקנה זכות ליחידה שלמה.
- חניה בקוו בנין אפס תותר בתנאי שמרתף החניה הוא תת קרקעי בשלושת צדדיו ומתחת למפלס ה-0.00 של הבנין.
- בתא שטח 117: קו בנין עילי בתשריט עבור פרגולה בלבד, עפ"י המסומן בנספח הבינוי ובתכנית מס' 257-0254839 המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תכסית הקרקע הינה סך כל שטח המגרש המכוסה ע"י המבנה, למעט שטח חניה מקורה שגגה משמש כחצר או גינה. תכסית קומת הגג לא תעלה על 50% משטח הקומה שמתחת.
- גובה בניה מקסימלי במטרים מחושב מעל קומת המרתף.
- 3+ קומות גג חלקית + מרתף חנייה.
- 3 או 0 בהסכמת השכן.
- או לפי רוזיטה הגדול מביניהם.

(6) מעל קומת חניה.

(7) 3 או 0 בהסכמת השכן או לפי המסומן בתשריט.

(8) לא ינתן היתר בניה בתא שטח מספר 135 עד להשלמתו לגודל מגרש מינימלי.

(9) לפי התכנית ג/20560.

(10) יותר גובה מבנה עד 15.5 מ' באזור מגורים ועד בשטח חלקי של גג המבנה המיועד לחדר מדרגות ולחדר מעלית לעליה לגג.

(11) קו בנין לסככות קיימות יהיה על פי המסומן בתשריט לקומת קרקע בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

**6.2**

**חניה**

א- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.  
 ב- חניה בקוו בנין אפס תותר בתנאי שמרתף החניה הוא תת קרקעי בשלושת צדדיו ומתחת למפלס ה-0.00 של הבנין.

**6.3**

**חלוקה ו/ או רישום**

תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים תנאי למתן היתר בניה התאמת המגרש למוצע בתכנית זו. יותר לאחר אישור תכנית זו שינוי בחלוקה בין מגרשים באמצעות תשריט או תכנית. רישום החלוקה ייעשה כחוק.

**6.4**

**הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור- תאי שטח 200 ו- 304 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965.

**6.5**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים  
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד המים.  
 ניקוז  
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  
 ביוב  
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  
 אשפה  
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.6**

**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

**6.7**

**פיתוח תשתית**

6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>פיתוח תשתית</b></p>   | <p><b>6.7</b></p>  |
| <p>בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 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>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>  |                    |
| <p><b>שרותי כבאות</b></p>   | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>   |                    |
| <p><b>היטל השבחה</b></p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>  |                    |
| <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך על רקע תכנית מדידה בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250 ותכלול:</p> <p>א. העמדת המבנים, הדרכים, החניות, השבילים והרחבות, פירוט המתקנים ההנדסיים, סימון ופירוט הטיפול בהפרשי הגובה בין מגרש למשנהו ובין המגרשים לדרכים הציבוריות ולשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ב. הנחיות עיצוב המבנים כולל חזיתות, גגות, גינות, קירות תומכים, גדרות וחומרי גמר. גגות המבנים יהיו שטוחים וגימורם יהיה ריצוף או יריעות אספלט עם אגרגט מוטבע.</p> <p>ג. סימון שבילי גישה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות מתקני תשתיות להספקת מים, לטיפול וסילוק שפכים, לסילוק פסולת, לאנרגיה, תקשורת וכיו"ב, ואופן ניקוז המגרשים.</p> <p>ד. חתכים טיפוסיים וחזיתות לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ה. הוראות מפורטות לשילוב מתקנים טכניים (כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מדי מים, אשפה וכיו"ב) בקירות התומכים ובגדרות הבנויים במגרשים בהם יידרש הדבר.</p> <p>תכנון מתקנים אלה וביצועם ייעשה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ו. להלן הוראות הבניה במידה ויבנו קירות תומכים:</p> <p>גובהו המרבי של קיר תומך לא יעלה על 3 מ'. במידה והפרש הגובה גדול יותר, יבוצע הקיר במדורג, כך שגובהו של כל מדרגה לא יעלה על 5 מ' והמרחק האופקי בין מדרגה למדרגה לא יפחת מ- 100 ס"מ.</p> <p>ז. שטחי השירות יכללו במבנה העיקרי. לא תותר בניית מבנה שירות נפרד למעט מבנה המשמש לחנייה בלבד. הגובה שבין רצפתו ותקרתו של מבנה מסוג זה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.</p> <p>ח. הבנייה בקו בניין אפס מותנית באישור הועדה המקומית ובהסכמת השכן, למעט בגבול מגרש עם דרך גישה למגרשים אחוריים בהם לא תדרש הסכמת השכן.</p> |                    |
| <p><b>חשמל</b></p>  | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>בסמכות הועדה המקומית לדרוש שתשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיות, כל זאת בתאום עם חברת חשמל ומהנדס המועצה המקומית.</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:</p>  |                    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5





| חשמל   | 6.11 |
|--|------|
| <p>בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטרים</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטרים</p> <p>א. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטרים</p> <p>ב. בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 16 מטרים</p> <p>ג. בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מטרים</p> <p>ד. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ה. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 161 ק"ו.</p> <p>מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ- 0.5 מ' מכבלים מתח גבוה עד 1000 וולט.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מח"ח.</p> <p>ו. מרחקים אנכיים ומינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> |      |
| ניקוז  | 6.12 |
| <p>א- תוכן תכנית בינוי ופיתוח כוללת, על פי נספח הניקוז של התכנית (דו"ח תכנון מוקדם הדרולוגיה וניקוז), שתבטיח פתרונות לניקוז, איגום וויסות שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית, כמפורט בסעיף 6.15 ג' להלן.</p> <p>ב- כל מוצאי הניקוז של השכונה יתוכננו כמעבירי מים מוסדרים, כולל כל האמצעים למיתון הנגר, בתאום ואישור רשות הניקוז, הכל על פי הנחיות דו"ח תכנון מוקדם הדרולוגיה וניקוז בתכנית ג/14494 המאושרת.</p>   |      |
| ביוב   | 6.13 |
| <p>א- פיתוח בשכונות דרומיות בישוב (ששפכיהן מתנקזים למטי"ש תל עדשים) יותנה בתחילת הקמת מודול בוצה משופעלת במתקן הטיפול האזורי.</p> <p>ב- לא יינתנו היתרי בניה ע"פ התכנית, אלא, לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לו"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב, ע"פ תכנית ביוב מאושרת, ושיהיה מקביל ללו"ז לביצוע התכנית, כך שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p>   |      |
| ניהול מי נגר   | 6.14 |
| <p>א- מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ציבורי פתוח או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום. יותר ניקוז מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו אך ורק במערכת ניקוז תת קרקעית.</p> <p>ב- אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל מערכת התיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.</p> <p>ג- מי הנגר העילי מתחום המגרש יוחדר לקרקע, למעט מקרים מיוחדים בהם חו"ד של יועץ קרקע תשכנע את הוועדה המקומית כי לקרקע אין "יכולת קליטה".</p> <p>ד- לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכ"ו) ויהיה מגונן, תוך שימת דגש להשהייה והחדרת מי הנגר העילי.</p> <p>ה- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח בין השאר השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות</p>  |      |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>  | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים פתוחים אלה.<br/>תכנון מפורט של השטחים הציבוריים יהיה תנאי למתן היתר, כמצוין בסעיף 6.15 ג' להלן.<br/>ו- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בריצוף בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>   |                    |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>   | <p><b>6.15</b></p> |
| <p>א- היתרי הבניה יותאמו לדרישות תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בטרם הוצאת היתרי הבניה בשטח התכנית.<br/>ב- תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור נספח תחבורה למתחם שלם שבתחומו מבוקש ההיתר.<br/>ג- לא יפותחו שטחים מכח תכנית זו, ללא אישור תכנית פיתוח ותשתיות כוללת, באישור הועדה המקומית לתו"ב ורשות הניקוז האזורית. תכנית זו תכלול תכנון מפורט של שטח הויסות ביעוד שצ"פ ורכיבי הניקוז, כולל אמצעי הגנה על המבנים הסמוכים מפני הצפה, אמצעי בטיחות בזמן הצפת אזור הויסות, ותכנון אדריכלי המאפשר הצפת אזור הויסות ללא פגיעה בתשתיות ומתקנים אחרים בתחום השצ"פ.<br/>ד- במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה ומילוי לצורך עבודות הבניה- יותנה מתן ההיתר בביצוע קירות תומכים לפני תחילת הקמת המבנה, או בפתרון אחר שיקבע בתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית.<br/>ה- תנאי למתן היתר בניה, אישור ע"י רשות הניקוז האזורית, של תכנית ניקוז כוללת לכל מתחם, כולל הסדרת מוצא הניקוז.</p> |                    |
| <p><b>תשתיות</b></p>  | <p><b>6.16</b></p> |
| <p>ותור העברת מערכות תשתיות עירוניות בתחום מגרשי המגורים ובמגרשים אחרים ותינתן למועצה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה.<br/>חדר טרנספורמציה :<br/>ימצא בתוך הבנין בקומת הקרקע או במרתף תת- קרקעי או במבנה נפרד בתאום ובאישור חברת החשמל. שטחי חדר הטרנספורמציה שיידרשו על ידי חברת החשמל יתווספו לשטחי הבניה המותרים.</p>   |                    |
| <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>   | <p><b>6.17</b></p> |
| <p>מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי למימוש זכויות או להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי .</p>   |                    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| התנייה | תאור שלב  | מספר שלב |
|--------|---|----------|
|        | <p>לא יוצאו היתרי בניה למגורים לפני תחילת ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בקטע התכנית המבוקש, לרבות- כבישים, חשמל, ניקוז וביוב.</p> | <p>1</p> |
|        | <p>אכלוס המבנים למגורים יותנה בגמר ביצוע עבודות הפיתוח ומבני הציבור והשצ"פ,</p>   | <p>2</p> |

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה |
|----------|---|--------|
|          | הגובלים באותו קטע התכנית שבו נמצא המגרש, בהתאם לקביעת הועדה המקומית לאחר תאום עם הרשות המקומית. |        |

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו- מיידית עם אשורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5