

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבא"ת 2006
 משרד הפנים
 מחוז ירושלים ועדה מחוזית
 09-08-2010
 נתקבל
 בצרת עילית

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/17434
שם תוכנית: מתת

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 17434/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 09/08/10 להפקיד את התכנית</p> <p style="text-align: right;">יוסף ברנר יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 17434/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתת	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
17434/ג	מספר התוכנית			
533.57 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3	
9	מספר מהדורה בשלב			
22/07/10	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
לא רלבנטי	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
איחוד ו/או וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
- 233750 קואורדינטה X
771750 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מצפה מתת
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. מעלה יוסף
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית מתת לא רלבנטי לא רלבנטי לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19481	מוסדר	חלק מהגוש	34-46, 48, 57-60, 78	12, 14, 15, 21-25, 30, 31, 33, 47, 49, 50, 55, 56, 61, 62, 63, 76, 77
19482	מוסדר	חלק מהגוש	43, 55, 65, 67, 71-81	37-39, 42, 44, 46, 49-51, 53, 54, 56, 59, 62, 64, 66, 68-70, 82, 83, 87, 88, 90
19484	מוסדר	חלק מהגוש	-	1, 2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14111/ג	40, 41, 42, 58, 59
4787/ג	1-36

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
05/11/2002	5124	משנה.	שינוי	ג/4787
26/12/2007	5753	תכנית תואמת.	כפיפות	ג/14111
09/07/2006	5550	משנה.	שינוי	ג/9953
30/03/1995	4293	משנה.	שינוי	ג/4908
26/12/1991	3957	תכנית תואמת.	כפיפות	ג/6540
30/06/2005	5413	-	ביטול	מג/מק/40/2003
27/12/2005	5474	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב- 19.05.09 בהתאם להוראות סעיף 9.7.4 לתמ"א 35.	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
19/12/1995	4363	תכנית זו אושרה בוועדה המחוזית ב- יום 5.5.08 בהתאם להוראות סעיף 9 ב' לתמ"א 22.	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 22
30/07/2007	3711	תכנית תואמת.	כפיפות	ת.מ.מ. 2 שינוי 9
16/08/2007	5704	תכנית תואמת.	כפיפות	תמ"א 34 ב/4
26/08/1976	2247	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב- 19.05.09 בהתאם להוראות סעיף 8 לתמ"א 3.	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' דסמונד קפלן	22/07/10	-	30	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' דסמונד קפלן	22/07/10	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אינג' מיכאל נוצה	26/07/10	1	-	1:2500	מנחה	תנועה: נספח תנועה - תנוחה
	ועדה מחוזית	אינג' מיכאל נוצה	26/07/10	1	-	1:1000	מנחה	תנועה: הגדרת תחום שדה ראיה בצומת דרך מס' 899 וכביש גישה
	ועדה מחוזית	אינג' מאיר רוזנטל	2010 יוני	-	6	-	מנחה	מ"ס וביוב: נספח למערכות מים וביוב
	ועדה מחוזית	אינג' מאיר רוזנטל	26/07/10	1	-	1:2000	מנחה	מ"ס וביוב: תכנית ביוב ומים בשכונה חדשה - תנוחה
	ועדה מחוזית	אינג' מאיר רוזנטל	14/07/08	1	-	1:25000	מנחה	מ"ס וביוב: תכנית ביוב חיבור למאסף צפוני - תנוחה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6558252	-	04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עלית 17105	-	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6558252	-	04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עלית 17105	-	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6558252	-	04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עלית 17105	-	מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים	-	-	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
deskap@netvision.net.il	04-9800554	054-6507510	9800007	יודפת, ד.ג. משגב 20180	-	דסמונד קפלן אדריכלים	28921	013754023	דסמונד קפלן	אדריכל
fml@zahav.net.il	04-8253160	054-6931931	8200421	המסילה 22 נשר 36603	-	מ.ל. סנה מדינות והנדסה בע"מ	604	006738017	מיכאל סנה	מודד
micha@tedem.co.il	04-8577569	050-7424900	8577566	רח' האתגר 2 טירת כרמל 30200	-	ת.ד. מ. הנדסה אורחית בע"מ	32491	53421038	נוצה מיכאל	מהנדס וכבישים
meir@rme.co.il	04-9580225	054-7759909	9580887	גילון ד.ג. משגב 20103	-	מרוזנטל - הכנון ויעוץ הנדסי	27203	51437796	מאיר רוזנטל	יועץ מים וביוב
gaash@netvision.net.il	04-9909933	052-2758452	9909581	יעד ד.ג. משגב 20155	-	ערן געש - אדריכלות נוף	74592	058373788	ערן געש	יועץ נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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**

- ליעד שטחים ולהגדיר תנאים (לישוב עם אופי תיירותי) למגורים, יחידות אירוח, תעסוקה ומבני ציבור ולהרחיב את הישוב ב-26 מגרשים (קיבולת: מצב קיים 85 יח"ד – מצב מוצע 129 יח"ד).
- להגדיר מערכת שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים ודרכים מתאימה לשטח התכנית ומשתלבת עם המרחב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת/הגדלת: צפיפות, מרווחי בניה וגובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 533.57 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מדידה גראפית ממוחשבת של אזור מגורים לפי ג/4787 מראה שטח ע"ס 101.35 דונם. חישוב מצב מאושר לפי שטח זה 30405 מ"ר בלבד. חלק מזכויות הבנייה במגרש מיועד לשימושים שאינם למגורים.	ל"ר	$2 \times 36 = 72$ אי"כ 21600 מ"ר שטח בנייה שאינו למגורים + $31 = 3$ אי"כ מגרש 300 מ"ר $9300 =$ סה"כ: <u>30900 מ"ר</u> (38064 מ"ר כולל שטח בנייה שאינו למגורים)	-5580 ראה הערה	מגורים לפי ג/4787 $0.30 \times 116600 = 34980$ מ"ר (30405 מ"ר במדידה גראפית ממוחשבת) + מגורים לפי ג/14111 $5 \times 300 = 1500$ מ"ר סה"כ: <u>36480 מ"ר</u>	מ"ר	מגורים
-		$2 \times 36 = 72$ אי"כ יח"ד + $1 \times 5 = 5$ אי"כ יח"ד + $2 \times 26 = 52$ אי"כ יח"ד סה"כ: <u>129 יח"ד</u>	+44	מגורים לפי ג/4787 $2 \times 40 = 80$ יח"ד + מגורים לפי ג/14111 $1 \times 5 = 5$ יח"ד סה"כ: <u>85 יח"ד</u>	מס' יח"ד	
-		$2 \times 36 = 72$ אי"כ יח"א + $2 \times 31 = 62$ אי"כ יח"א סה"כ: <u>206 יח"א</u>	+36	ג/9953 $4 \times 40 = 160$ יח"א + ג/14111 $2 \times 5 = 10$ יח"א סה"כ: <u>170 יח"א</u>	מס' יח"א	
-		$0.35 \times 10450 = 3658$ מ"ר	-3526	$0.40 \times 17960 = 7184$ מ"ר	מ"ר	תעסוקה
-		$0.35 \times 12490 = 4372$ מ"ר	לא מוגדר	לא מוגדר	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'2	3-9, 10a, 10b, 11, 12a, 12b, 13-26, 28-32, 33a, 33b, 34-36	
מגורים א'3	40a, 41a, 42a, 58a, 59a, 43-46, 54, 55, 62-69, 73-84	
תעסוקה	202	
מבנים ומוסדות ציבור	201	
קרקע חקלאית	40b, 41b, 42b, 58b, 59b, 203-206	
שטח ציבורי פתוח	101-110	
יער	207-210	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'2

4.1.1 שימושים

- א.
- מבני מגורים.
 - מחסנים, חניה מקורה.
 - חניה פתוחה ופיתוח סביבתי.
- ב. סוג השימושים המותרים שאינם מגורים:
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים) לשימוש דיירי הבית בלבד.
 - יחידות אירוח (צימרים) – יותרו עד ארבע יחידות אירוח למגרש בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. שטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר. ראה הערה "חדרי אירוח א'2" מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.
 - סדנאות אומנותיות על ידי דייר המגרש בתנאי קיום תנאי איכות סביבה מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה (כגון אקוסטיקה/רעש, ריחות, עשן וחזות החצר).

4.1.2 הוראות

- א. תנאים לשימושים שאינם מגורים:
- פתרונות חניה בהתאם לתקן (ראה סעיף 6.12.1).
 - למעט השטחים של הצימרים (עד סה"כ 160 מ"ר. ראה הערה "חדרי אירוח א'2" מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5) שטח הבנייה לצרכי שימוש שאינם מגורים יחושב כחלק מהשטח העיקרי שהוגדר לצרכי מגורים ולא יעלה על 100 מ"ר.

ב. מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

ג. מרחקים בין המבנים:

עמוד 9 מתוך 30

- יהיה לפחות 3.0 מ' בין גובנים נפרדים.

4.2 מגורים א'3

4.2.1 שימושים

- א.
- מבני מגורים.
 - מחסנים, חניה מקורה.
 - חניה פתוחה ופיתוח סביבתי.
- ב. סוג השימושים המותרים שאינם מגורים:
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי הבית בלבד(כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
 - יחידות אירוח (צימרים) – יותרו עד שתי יחידות אירוח למגרש בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. שטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר. ראה הערה "חדרי אירוח א'3" מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.
 - סדנאות אומנותיות על ידי דייר המגרש בתנאי קיום תנאי איכות סביבה מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה (כגון אקוסטיקה/רעש, ריחות, עשן וחזות החצר).

4.2.2 הוראות

- א. תנאים לשימושים שאינם מגורים:
- גודל השטחים לצרכי שימוש שאינם מגורים לא יעלה על 120 מ"ר.
 - פתרונות חניה בהתאם לתקן (ראה סעיף 6.12.1).
 - השטחים לצרכי שימוש שאינם מגורים יחושבו כחלק מהשטח העיקרי שהוגדר לצרכי מגורים.
- ב. מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
- ג. מרחקים בין המבנים:
- יהיה לפחות 3.0 מ' בין מבנים נפרדים.
- ד. ראה הערה "חדרי אירוח א'3" מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

א. השטח מיועד להקמת בנייני ציבור ומתקנים ציבוריים כגון:

- משרדים של מוסדות הישוב.
- אולמות התכנסות ומועדונים.
- מחסנים לצרכים של מבני ציבור.
- מוסדות דת, חינוך, תרבות וספורט.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- מוסדות בריאות ורווחה כגון: מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- שבילים, דרכים, חניה ופיתוח סביבתי.
- מקלטים ציבוריים ושירותים ציבוריים.
- חדרי טרנספורמציה.

4.3.2 הוראות

א. מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

4.4 תעסוקה

4.4.1 שימושים

א. שטח מיועד למבני מלאכה ומשק כגון נגריה, מסגריה, מוסך, סדנאות, חנויות מפעל ומשרדים. באזור תעסוקה יותרו שימושים ומבני משק חקלאיים שהיו קיימים כחוק בשטח זה לפני מתן תוקף לתכנית זו. בשטח זה יותרו עסקים באופי תיירותי כגון מסעדה, קיוסק וחנות מזכורות – סה"כ שטח בנייה למסחר ביעוד זה יוגבל ל-1000 מ"ר. לא יותר כל שימוש שיש בו פליטות של שפכים העלולים לזהם את המקורות מים.

4.4.2 הוראות

- א. כל שימוש בשטח זה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. יותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.
- ד. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- ה. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל.
- ו. אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).

ז. יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

4.5 שטח ציבורי פתוח**4.5.1 שימושים**

- א. שטח מיועד לשבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט.
- ב. תותר בניית מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים חיוניים ומתקני צל בתנאי שסה"כ שטח הבנייה ביעוד הזה לא יעלה על 100 מ"ר. כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

4.5.2 הוראות

- א. כל הפיתוח בשטח ציבורי פתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.

4.6 קרקע חקלאית**4.6.1 שימושים**

- א. עיבוד חקלאי על פי התוספת הראשונה לחוק, שטחים פתוחים, מבנים לייצור חקלאי, גינון ופיתוח סביבתי המשתלב עם הנוף הטבעי.

4.6.2 הוראות

- א. לא יותר ריסוס בשטחים החקלאיים הסמוכים למגורים.
- ב. כל שימוש ופיתוח בשטחים החקלאיים כפופים להוראות תכנית ג/6540

4.7 שטח לדרכים**4.7.1 שימושים**

- א. ישמש לכבישים, חניות, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.

4.7.2 הוראות

- א. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- ב. התכנון המפורט יבוצע ע"י מתכנן דרכים בליווי אדריכל או אדריכל נוף.
- ג. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 899, אלא לאחר אישור ה-"חברה הלאומית לדרכים".
- ד. לא יותרו בתחום התכנית התחברויות נוספות לדרך אזורית מס' 899.

4.8 שטח לדרכים משולבות

4.8.1 שימושים

א. ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות, שבילים, גינון ומערכות תשתית.

4.8.2 הוראות

- א. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ופיתוח סביבתי.
- ב. דרכים משולבות יתוכננו באופן הנותן עדיפות לצרכים ולבטיחות של הולכי רגל.
- ג. התכנון המפורט יבוצע ע"י אדריכל או אדריכל נוף בליווי מתכנן דרכים.

4.9 יער**4.9.1 שימושים**

- א. בתאי שטח מס' 209, 210 בהתאם לשימושים המותרים בשטחים המוגדרים כיער טבעי לטיפול בתמ"א 22.
- ב. בתאי שטח מס' 207, 208 בהתאם לשימושים המותרים בשטחים המוגדרים כיער טבעי לשימור בתמ"א 22.
- ג. בתא שטח מס' 209 יותר ביצוע קווי תשתית דוגמת מים וביוב בהתאם לנספח מים וביוב של תכנית זו. כמו כן יותרו דרכי שירות לטיפול בתשתית זו.

4.9.2 הוראות

- א. בתאי שטח מס' 209, 210 בהתאם להוראות הרלבנטים לשטחים המוגדרים כיער טבעי לטיפול בתמ"א 22.
- ב. בתאי שטח מס' 207, 208 בהתאם להוראות הרלבנטים לשטחים המוגדרים כיער טבעי לשימור בתמ"א 22.
- ג. תכניות לביצוע תשתיות בהתאם לסעיף 4.9.1 ג' לעיל יכללו תכנית לביצוע שיקום נופי במסגרת ביצוע התשתיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)....	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (מס' יחידות למטרש)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה נכילים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת	מעל						שטחי בניה	שרות	עיקרי	מתחת לבנייה הקובעת			
0	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	5	1	2	2	52	40%	70%	350 מ"ר	50 מ"ר	300 מ"ר	לפי תשריט	43-46, 54, 55, 62-69, 73-84	מגורים אינ'	
0	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	5	1	2	2	5	40%	53%	350 מ"ר	50 מ"ר	300 מ"ר	לפי תשריט	40א, 41א, 42א, 58א, 59א	מגורים אינ'	
0	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	5	1	2	2	72	40%	30%	300 מ"ר או 30% לפי הגודל מבניהם + 50 מ"ר שרות	50 מ"ר	300 מ"ר או 30% לפי הגודל מבניהם	600 ...	3-9, 10א, 10ב, 11, 12א, 12ב, 13-26, 28-32, 33א, 33ב, 34-36	מגורים אינ' (במקרה של חלוקה משנה)	
0	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	5	1	2	2	72	30%	40%	300 מ"ר או 30% לפי הגודל מבניהם + 50 מ"ר שרות	50 מ"ר	300 מ"ר או 30% לפי הגודל מבניהם	לפי תשריט	3-9, 10א, 10ב, 11, 12א, 12ב, 13-26, 28-32, 33א, 33ב, 34-36	מגורים אינ' (במקרה של חלוקה משנה)	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	5 או לפי תשריט	1	2	10	-	40%	40%	40%	5%	35%	1000	202	תעסוקה	
5	5	5	5	5	1	2	10	-	40%	40%	40%	5%	35%	600	201	מבנים ופוסדות ציבור	
5	5	5	5	5	1	1	4	-	100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	-	100 מ"ר	לפי תשריט	101-111	שטח ציבורי	

הערות לטבלת זכויות והגבלות בניה:

- * מפלס הכניסה : בסמכות הועדה המקומית לקבוע את מפלס הכניסה ולאשר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.
- ** גובה בניה : גובה הבנייה לא יעלה על הגובה המכסימלי הנקבע ב- מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 6.1.1).
- *** חלוקה משנית : תותר חלוקה לשני מגרשים בלבד בתנאי ששטח הקטן מביניהם לא יהיה פחות מ- 600 מ"ר ותהיה יחידת דיור אחת בלבד בכל מגרש ובלבד שסה"כ יחיד בשוב לא יעלה על מסי יחיד המוצעות בתכנית זו. ראה סעיף 6.5.1.
- **** קווי בניין : קווי הבניין המסומנים במגרשים בתשריט גוברים על המצוין בטבלה זו ועל הכתוב ברוטטה בתשריט.
- ***** חדרי אירוח (אז): : באזור מגורים אז 2 סך כול שטח יח"א (160 מ"ר) יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר בטבלת הזכויות והוראות בניה מספר יח"א באזור מגורים אז2, במקרה של חלוקת משנה, יהיה בהתאם לגודל המגרש שיוצר בחלוקה בהתאם להוראות תוכנית ג/9953. סך כול יח"א לא יעלה על 4 יחידות בשני המגרשים יחד. שטח יחידות האירוח כלול בתכנית שנקבעה בטבלת הזכויות.
- ***** חדרי אירוח (אז3) : באזור מגורים אז3 שטח יח"א כלול בזכויות הבניה למגורים המופיעות בטבלת הזכויות.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

6.1.1 גובה מבנים:

- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. במקרה של גג רעפים הגובה נמדד עד קוד- קוד- הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית המקורית באותו מקום.

- לארובות ואנטנות תותר חריגה מעל הגובה המכסימלי המותר. קולטי שמש ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המכסימלי המותר לגגות רעפים וישולבו בעיצוב המבנה.

6.1.2 חומרי בנייה:

- לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ או חומרים עמידים אחרים באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.1.3 חזות בניינים ופיתוח המגרש:

- מתכנן מבנה/מבנים יתייחס לכל המבנים והפיתוח במגרש והמגרשים הסמוכים ויצג את השילוב העיצובי ביניהם במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- בקשה להיתר בניה תפרט בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, קולטים ודודי שמש, אנטנות, ארובות, יחידות מיזוג אוויר גלויים. גבהים/מפלסים סופיים, צבעים, פיתוח חצרות, גדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות, פתרון חזיתות כלפי התחום הציבורי וכלפי השכנים, מערכות תשתית תת קרקעיות ועיליות, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום ואופי חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.
- לא תותר צנרת גלויה על חזיתות מבנים למעט צינורות מי גשם בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה.
- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים (בק"מ לא קטן מ- 1:250) של פיתוח כל המגרש ויכלול הסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10.0 מ'.
- במגרשים למגורים, בתחום שבין הגבול הקדמי של המגרש לקו הבניין, יוגבל השימוש לחנייה או שטחי תמרון לחניה ל- 50% מתחום זה. במידה ונדרש יותר שטח לחנייה היא תהיה לפחות 5.0 מ' מהגבול הקדמי ומשולבת בפיתוח המגרש או מתחת למבנה.
- הבנייה והפיתוח בגבולות מגרשים עם קו בניין 0.0 בצד מדרון יתבצעו כך שהמצב הטבעי של המדרון מחוץ לתחום המגרש יישמר.
- על בעלי המגרשים לדאוג לביצוע גמר המבנים והפיתוח במגרשיהם באופן מלא ובהמשך לשמור על סביבה נאה ע"י ביצוע תחזוקה הולמת במיוחד גדרות וקירות על גבול המגרש הפונים לשטחים ציבוריים ולשכנים. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב לבעלי המגרשים בשטח התכנית לבצע את העבודות הנדרשות בהתאם.

6.1.4 קווי בניין:

- בכל השטחים הנמצאים בתחום שבין קו הבניין לגבול דרך מס' 899 אסורה בנייה וחניה.

6.2 הוראות פיתוח

6.2.1 נוף: כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, בתחום הציבורי, ילווה ע"י אדריכל נוף.

עבודות עפר:

- כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדרור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והמועצה האזורית.
- כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו במסגרת קווי התכנית, לא יותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית והמועצה.
- עודפי עפר במגרשים - תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה צרוף מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר באם קיימים. מתן טופס אכלוס מהועדה המקומית מותנה בהצגת אישור ממהנדס המועצה על קליטת עודפי עפר באם קיימים בתחום התכנית או לחילופין קבלה של קליטת עודפי עפר ממקום שפיכה מאושר.
- ראה סעיף 6.4.

- בתחום הדרוש להסדרת משולשי ראייה יותרו עבודות עפר הדרושות לצורך הסדרת משולשי הראייה. יש לקבל אישור החברה הלאומית לדרכים לעבודות הסדרת משולשי הראייה (ראה נספח תנועה: הגדרת תחום שדה ראייה בצומת דרך מס' 899 וכביש גישה).

קירות תומכים ומסלעות: כל הקירות והמסלעות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית.

תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 2.0 מ' ברציפות בחזיתות הקידמיות של מגרשים ו-2.5 מ' במקומות אחרים. עבור הפרשי גובה יותר גבוהים יבוצע דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 1.0 מ' ביניהם. במדרגות יתבצע גינון. הנחת המסלעות תעשה כך שישארו מרווחים/כיסים לשתילה.

שילוט: הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. התכנית תגדיר אופי, גודל וכמות השילוט המותר לכל אתר או מבנה. על מבצע של שילוט לקבל אישור בהתאם מהועדה המקומית לפני הביצוע. אישור לביצוע שילוט יהיה כפוף להוראות תכנית האב לשילוט המאושרת.

6.3 תשתיות

6.3.1 **ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה:**

- **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצעות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקוביים וחדירים.

- **ביוב:** לא יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית זו אלא לאחר שיוגש על-ידי הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל

ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

- **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.

6.3.2 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
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשו בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.
- ג. **איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:**
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	
	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	י. ארון רשת
	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד

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

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן ביתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפידה, 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על

ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3.3 תקשורת:

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות. החלפה הדרגתית של התשתיות העיליות הקיימות לרשת תת קרקעית תתבצע בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה.

6.4 חומרי חפירה ומילוי

6.4.1 תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה שינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

6.5 חלוקה ורישום

- 6.5.1
- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 - מגרשים שייכים לאזור מגורים א'3 לא ניתנים לחלוקה נוספת. באזור מגורים א'2 תותר חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות ללא הוספת יחיד מעל המוצע בתכנית.
 - חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
 - תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

6.6 הפקעות

- 6.6.1
- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
 - מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
 - תחום רצועת דרך 899 ירשם ע"ש מדינת ישראל.

6.7 מבנים קיימים

- 6.7.1
- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
 - על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של מבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
 - מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

- 6.8 מבנים להריסה**
- 6.8.1 הועדה מקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
- 6.9 תנאים למתן היתרי בניה**
- 6.9.1 תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 6.9.2 תנאי למתן היתר בנייה לתוספת הבנייה המותרת מכוח תכנית זו יהיה אישור תכניות ביצוע להסדרת תנועה (כולל תאורה וניקוז) בצומת הכניסה מכביש 899.
- 6.9.3 תנאי למתן היתר בנייה אישור תכניות עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס ועדה מקומית.
- 6.10 היטל השבחה**
- 6.10.1 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 6.11 חניה**
- 6.11.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 6.12 עתיקות**
- 6.12.1 בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 6.13 פיקוד העורף**
- 6.13.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6.14 שרותי כבאות**
- 6.14.1 קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.
- 6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**
- 6.15.1 יינתן היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 6.16 מתקני תקשורת**
- 6.16.1 מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- 6.17 פיתוח תשתית**

- 6.17.1 א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.18 קולטי שמש על הגג

- 6.18.1 א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל			מגיש התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל			יום בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל ופרטים			בעלי עניין בקרקע
03/08/10	דסמונד קפלן אדריכל	דסמונד קפלן אדריכלים	013754023	דסמונד קפלן	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
 שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח תחבורתי		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מתוו		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק כי בנוהל מבא"ת – "החיות לערכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת הנהיית מוסד התכנון.

(4) מסכרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לעשא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **דסמונד קפלן**, מספר זהות 013754023,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17434 ששמה מתת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 28921.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. מיכאל סנה מודד מוסמך עדכון מדידה

ב. מיכאל נוצה יועץ תנועה תכנון כבישים

ג. מאיר רוזנטל יועץ מים וביוב תכנון מים וביוב

ד. ערן געש יועץ נוף תכנון נוף

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דסמונד קפלן
אדריכל

חתימת המצהיר

03/08/10

תאריך


03/08/2010

עמוד 25 מתוך 30

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מסת ערן געש, מס' זהות 058373788, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17434 ששמה מתת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף וש בידי תעודת מסעם ד"ר שם הפתגוסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 74592.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את חנושא תכנון נוף בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות והחכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי והשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה ולמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ערן געש-אדריכלות נוף
 ע.ס. 058373788
 יעד. ד.נ. מ.ט.ב. 20155
 פקס 04-9999918

 חתימת המצהיר


4.8.10
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטח **נצח מיכאל**, מסי זכות **93421036**,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/17434 ששמה מתת (לחלק – הי"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום **הנדסת אזרחית** ויש בידי תעודה מטעם **רשם המהנדסים** (תגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **22491**.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא **תכנון בבישים** בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לתורת את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והטאמר בתוכנית בנושא משקף את תורת דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי והשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

4/8/10
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מאיר רוזנטל, מס' זהות 951437796, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17434 ששמה סתת (לחלק - ח' תוכנית).
2. אני מומחה לתחום מים ומינר ויש בידי תעודת מטעם רשם המהנדסים (חגף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27203.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא מים ומינר בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות והחכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל וחנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. חנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי והשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מ. רוזנטל
תכניון ויעוץ הנדסי
גילוי, ד.נ. משגב
טל: 04-9580621

חתימת המצהיר

4/8/10
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/17434

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 22/7/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

1204
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 5/6/2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

604
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6523	מופקדת	3770	03/06/1990

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טענה אישור	-	-