

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון וע"ה מחוז
01.04.2002
נצרת עילית

הוראות התוכנית
תוכנית מס' : ג/19386
הושעה - הרחבת הישוב

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים/ נצרת עילית
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 19386/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 01/04/02 להפקיד את התכנית</p> <p>יו"ר הוועדה לתכנון ובניה</p> </div>
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 19386/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מוסיפה 78 מגרשים חד משפחתיים לצרכי הרחבת הישוב בכדי לאפשר לגידול הטבעי במקום ולתוספת אוכלוסיה צעירה להמשך קיום היישוב במגוון גילאים. התכנית משמרת את אופי הישוב הקיים ואופי חיי תושביו. יחידות אלו נוספות לאזור בו כבר מאושרות בתכניות קודמות 81 יח"ד והוא מחולק כעת מחדש למגרשים לכדי שכונה קוהרנטית של 159 יח"ד. התכנית מרחיבה את הישוב לכדי 600 יח"ד לפי הנחיות תמ"א 35 סעיף 6.2.2.4, ובצפיפות של 2 עד 2.5 יח"ד לדונם ע"פ סעיף 6.1. ד' בתמ"מ 2 תיקון 9 וסעיף 12.2.2 בתמ"א 35. הישוב הינו בעל אופי קהילתי דתי, עם גודל בית אב ממוצע של 5.2 נפשות, הגדול מהממוצע הארצי. בנוסף מסדירה התכנית שטחי תעסוקה ותעשייה זעירה הקיימים בתוך היישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הושעיה - הרחבת הישוב
	מספר התוכנית	1570.93 דונם (במדידה ממוחשבת)	ג/19386
1.2	שטח התוכנית	שלב	הפקדה •
1.3	מהדורות	מספר מהדורה בשלב	5
	תאריך עדכון המהדורה	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת •
1.4	סיווג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן •
	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית •
	סוג איחוד וחלוקה	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי •
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. •
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא •

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים / נצרת עילית
		קואורדינטה X	227750
		קואורדינטה Y	740500
1.5.2	תיאור מקום	הישוב הושעה אשר בגליל התחתון בסמוך לכביש 77.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז עמק יזרעאל, נצרת עילית.
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	יזרעאל הושעיה לי"ר לי"ר לי"ר

יפורסם כרשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17621	מוסדר	חלק מהגוש	--	9
17622	מוסדר	חלק מהגוש	2,3,27	1,4,5,7,10,26
17623	מוסדר	חלק מהגוש	12,14,16,17,18,22,23,27,29,30	4,5,6,10,11,15,21,28
17624	מוסדר	חלק מהגוש	--	26,29,35,39,40
17844	מוסדר	כל הגוש	--	--
17845	מוסדר	כל הגוש	--	172
17711	מוסדר	כל הגוש	--	--
17667	מוסדר	כל הגוש	--	--
17643	מוסדר	חלק מהגוש	--	10,15,21,22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ו. מקומית מבוא עמקים, ו. מקומית נצרת עילית.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22.9.1994	י.פ. 5169	שינוי חלקי	שינוי	גב"מ 140
12.3.2001	י.פ. 4970	שינוי חלקי	שינוי	ג/11404
22.9.1994	י.פ. 5131	קו בניין	כפיפות	יז/מק/01/11404
19.2.2006	י.פ. 5496	הגדלת שצ"פ	כפיפות	יז/מק/02/11404
19.12.2007	י.פ. 5750	איחוד וחלוקה	כפיפות	מק/יז/04/11404
24.3.2003	י.פ. 5169	קו בניין	כפיפות	יז/מק/01/140
19.12.2007	י.פ. 5178	קו בניין	כפיפות	יז/מק/09/140
24.3.2003	י.פ. 5169	קו בניין	כפיפות	יז/מק/10/140
21.11.2002	י.פ. 5131	שינוי בקו בניין	כפיפות	מק/יז/01/1140
21.6.1998	י.פ. 4656	תכנית יער	ללא שינוי	ג/8391
14.12.2004	י.פ. 5349	שטח חקלאי	ללא שינוי	מש"צ 100
21.10.1993	י.פ. 4151	הרחבת מבני ציבור	כפיפות	ג/7139
4.3.1990	י.פ. 3748		מבוטלת ע"י גב"מ 140	ג/5083
24.6.1991	י.פ. 3894	דרך גישה לישוב	כפיפות	ג/4733
23.08.1995	י.פ. 4319	תרשי"צ	כפיפות	1/03/1
30.12.1997	--	תרשי"צ	כפיפות	1/03/2
28.7.1998	--	תרשי"צ	כפיפות	1/03/3
13.07.1999	י.פ. 4770	תרשי"צ	כפיפות	1/03/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	משה צור אדריכלים	12.2.2012	--	25	--	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	משה צור אדריכלים	12.2.2012	1	--	1:2500 / 1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	ארז בוקובה ש. קרני	12.2.2012	1	--	1:1250	• מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	דוד אלחנתי	12.2.2012	2	--	1:500 / 1:1250	• מנחה	נספח נופי
	ו. מחוזית	דוד אלחנתי	12.2.2012	--	28	--	• מנחה	נספח נופי סביבתי
	ו. מחוזית	דוד אלחנתי	3.10.2011	1	--	1:1000	• מנחה	נספח עצים בוגרים
	ו. מחוזית	אריה פולינסקי פלגי מים	12.2.2012	1	1 גליון + הוראות	1:2000	• מנחה	נספח מים וביוב
	ו. מחוזית	ארז בוקובה ש. קרני	12.2.2012	1	2	1:1250	• מנחה	נספח ניקוז

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

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

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש / חלקה (-) / ליק	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521	--	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	--	מנהל מקרקעי ישראל	רשות מקומית	רשיון	--	--

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	--	04-6560521	--	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	--	מנהל מקרקעי ישראל	--	--	--

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
בלים	tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521	--	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	--	רשות מקומית	מנהל מקרקעי ישראל	זהות	--
חוכר	hoshaya-r@014.net.il	04-6464211	--	04-6464222	ד.ג. המוביל 17915	570028373	הרשעה - אגודה שיתופית	--	--	--
חוכר	Dov@eyz.org.il	04-6520000	--	04-6520111	ת.ד. 90000 עפולה 18120	--	מועצה אזורית עמק יזרעאל	--	--	--

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
עורך ראשי	office@mz-a.com	04-8305105		04-8305100	דנישארלי 54, חיפה	512268988	רשות מקומית	משה צור אדריכלים	004549606	ארנה צור	אדריכל
מודד	fahoum@kfahoum.co.il	04-8223446		04-6552304	נצרת 16101	510791841	הפארם ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	983	026310748	איאד פארום	מודד מוסמך
מחנן תועה	office@kami-eng.co.il	04-8251095		04-8244468	דנישארלי 46, חיפה 34334	510799893	מתדסים בע"מ	00113241	023021454	ארוז בוקובה	מתדס אזרחי
מחנן טוף	daljanati@gmail.com	04-9895705		04-9895705	רמות מנשה	015718224	אלחנתי תכנון טוף	81003	015718224	דוד אלחנתי	אדריכל טוף
מחנן מים וביוב	moti@palgey-maim.co.il	04-9893502		04-9893231	יקנעם מושבה 20600	510681984	פליג מים בע"מ	81398	058742214	אריה פולינסקי	מתדס חקלאי
מחנן ניקוז	office@kami-eng.co.il	04-8251095		04-8244468	דנישארלי 46, חיפה 34334	510799893	מהנדסים בע"מ	00113241	023021454	ארוז בוקובה	מתדס אזרחי

1.9 הגדרות בתוכנית

לא רלוונטי

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**

הוספת 78 מגרשים חד משפחתיים במקום אזור המיועד ל 81 יח"ד ליצירת שכונה חדשה קוהרנטית של 159 יח"ד לכדי מיצוי המכסה המותרת של 600 יח"ד. הסדרת שטחי תעסוקה הקיימים בתוך היישוב מבחינת שימושים מותרים ותחבורה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת של שטח למבני ציבור. קביעת תכליות ושימושים מותרים למגרשים החדשים ואזור תעסוקה, ושינוי גיאומטריה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם | 1570.9 דונם (ע"פ מדידה ממוחשבת)

טבלת השטחים מתייחסת לשטחי בנייה : שטח עיקרי + שירות.

יעוד	שטח קרקע	ע"פ תכנית מאושרת	יח"ד	מצב מאושר			סה"כ
				שטח בנייה מותר [מ"ר]	הערות	שינוי למצב קיים	
מגורים א	162543	גב"מ 140	277	89,399			
	66722	ג/ 11404	134	36,697	ע"פ גב"מ/140 מגרשי 600		
	2064	מק יו 09/140-	4	1,135	ע"פ גב"מ/140 מגרשי 600		
					מגרשי 500 מ"ר חדשים	+ 13440	+ 48
סה"כ	236120		415	127,231			140671 מ"ר
מגורים א' 3	22728	מק יו 11404-04	41	12,500.4			
	15191	מק יו 11404-04	40	8,355.05			
	37919		81	20,855.45			20855.45
סה"כ							
מגורים ב'	8614	גב"מ 140	26	5,168	דו משפחתי	- 3780	1,388 -- 18
מגורים א' 1	41157	גב"מ 140	50	20,579	מתחם - בניית מגורים ארעית	- 5000	15,579
מגורים					יעוד בתכנית חדשה בלבד	+ 11520	11520 + 48
מבנים ומוסדות ציבור	7583	מק יו 11404-04		3,033.2	ע"פ גב"מ/140	+ 3351	6384.2
שטח למבני ציבור	47374	ג/ 11404	40	18,949.6	ע"פ גב"מ/140		
	960	גב"מ 140	40	384	ע"פ גב"מ/140		
	4423	מק יו 10/140-	40	1,769.2	ע"פ גב"מ/140		
	52757			21102.8			21102.8
שטח למוסד חינוכי	32422	גב"מ 140	45	14589.9			
	16430	גב"מ 140	25	7500			
	48852			22089.9		- 15900	6189.9
שטח מבני ציבור משולב תירות ונופש	55618	גב"מ 140	40	22,247			22,247
אזור נופש פעיל	39164	ג/ 11404			מתכנית ג/ 11404 (מגרש ללא זכויות).		
אזור חקלאי מיוחד	16005	גב"מ 140	10	1,601			1,601
תעסוקה	68916	ג/ 11404	80	55,133	"משקי עזר, מלאכה ותעשייה זעירה"	+ 8279	63,412
שטח מבני ציבור משולב במסחר וספורט	22286	גב"מ 140	40	8,914			8,914
סה"כ			522				600 יח'

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תחום נחל	עתיקות		
	184-193	101-211	מגורים
	--	301-348	מגורים א'
	--	900-906	תעסוקה
	504,507,509	501-513	שטח ציבורי פתוח
	609	600-623	דרך מוצעת
	--	650-670	דרך מאושרת
		690	דרך נופית
	--	700-703	מבנים ומוסדות ציבור
1001	1002,1004,1006	1001-1006	יעוד ע"פ תכנית מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
3.5%	55.57	מגורים	--	--	--
1.2%	19.25	מגורים א' (מגרשי 500)	14.9%	233.66	אזור מגורים א' (מגרשי 600)
--	--	--	2.6%	41.16	אזור מגורים א'-1
--	--	--	2.6%	40.38	אזור מגורים א'-3
--	--	--	0.5%	8.6	אזור מגורים ב'
4.9%	77.59	תעסוקה	4.4%	68.92	אזור משקי עזר, מלאכה ותעשייה זעירה
0.5%	8.38	מבנים ומוסדות ציבור	0.5%	7.58	מבנים ומוסדות ציבור
--	--	--	3.4%	52.76	שטח למבני ציבור
6.7%	103.84	שטח ציבורי פתוח	16.3%	252.32	שטח ציבורי פתוח
2.0%	31.8	דרך מאושרת	12.1%	189.7	דרך מאושרת
2.1%	33.08	דרך מוצעת	--	--	דרך מוצעת
0.2%	3.73	דרך נופית			
78.9%	1237.69	יעוד על פי תכנית מאושרת	--	--	--
--	--	--	2.5%	39.16	אזור נופש פעיל
--	--	--	0.1%	1.27	שביל
--	--	--	0.2%	2.89	דרך להולכי רגל
--	--	--	9.3%	146.49	קרקע חקלאית
			1.0%	16.05	אזור חקלאי מיוחד
--	--	--	8.8%	138.59	שטח ירוק - שימור חורש
--	--	--	11.6%	182.60	שטח ירוק - שימור יער
			1.0%	15.67	יער טבעי לשימור
--	--	--	3.1%	48.85	שטח למוסד
--	--	--	3.5%	55.52	שטח למבני ציבור משולב תיירות ונופש
--	--	--	1.4%	22.28	שטח מבני ציבור משולב עם מסחר וספורט
			0.4%	6.07	בית קברות
100%	1570.9	סה"כ	100%	1570.9	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו שום קרקע הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו – ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

4.1	מגורים	מגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר. תאי שטח 101-211
4.1.1	שימושים	
א.		מגרשים המיועדים לבתי מגורים חד משפחתיים.
ב.		משרדים של בעלי מקצועות חופשיים גלריות וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים (40 מ"ר בלבד כחלק מהשטח העיקרי).
ג.		חניה מקורה בתחום המגרש. מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים או בנפרד ובמגבלות קווי הבניין. ניתן לבנות חניה חפורה מתחת לבית אם תנאי הטופוגרפיה מתאימים. ניתן לבנות את המבנה בקו בניין צידי 0 מ' וקדמי 0 מ' באישור הו. המקומית.
ד.		מערכות טכניות ומתקני שירות - המשמשים את המגורים ויתר השימושים המותרים.
ה.		אחסנה - במשולב עם בית המגורים במסגרת קווי הבניין (לא במבנה נפרד).
ו.		קומת עמודים מפולשת (תחשב במניין הקומות המותרות).
4.1.2	הוראות	
א.	קו בניין	בתכנון המרוכז או בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול משותף יתאפשר קו בניין צדדי 0. ניתן לבנות קבוצת מגרשים סמוכים בהיצמדות לקו מגרש לימין/שמאל בהסכמת שכנים ובאישור הו. המקומית.
ב.	גגות	גגות הבתים יכוסו ברעפים לפחות ב 60% משטח הגג.
ג.	שיקום נופי	תנאי להיתר בניה וטופס אכלוס - לפי סעיף 6.1.
ד.	קירות תומכים	קירות תומכים יחופו באבן לקט טבעית וינוקזו בהתאם. גובה מקסימלי לקירות תומכים ומסלעות יהיה 2 מ'. גובה גבוה יותר הדורש גישור אנכי יפוצל למקטעים שביניהם מרחק אופקי של 50 ס"מ לפחות שתילה. פתרון אחר לאישור הו. המקומית.

4.2	מגורים א'	מגרשים בגודל מינימלי של 400 מ"ר. תאי שטח 301-348
4.2.1	שימושים	
א.		מגרשים המיועדים לבתי מגורים חד משפחתיים.
ב.		חניה מקורה בתחום המגרש. מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבניין. מבנה החניה יהיה פתוח מ-3 כוונים לפחות, או בנפרד. ניתן לבנות חניה חפורה מתחת לבית אם תנאי הטופוגרפיה מתאימים. ניתן לבנות את המבנה בקו בניין צידי 0 מ' בהסכמת השכן וקדמי 0 מ' באישור הו. המקומית.
ג.		מערכות טכניות ומתקני שירות - המשמשים את המגורים ויתר השימושים המותרים.
ד.		אחסנה - במשולב עם בית המגורים במסגרת קווי הבניין (לא במבנה נפרד).
ה.		קומת עמודים מפולשת (תחשב במניין הקומות המותרות).

4.2.2	הוראות	
א.	קו בניין	בתכנון המרוכז או בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול משותף יתאפשר קו בניין צדדי 0. ניתן לבנות קבוצת מגרשים סמוכים בהיצמדות לקו מגרש לימין/שמאל בהסכמת שכנים ובאישור הו. המקומית.
ב.	גגות	גגות הבתים יכוסו ברעפים לפחות ב 60% משטח הגג.
ג.	שיקום נופי	תנאי להיתר בניה וטופס אכלוס - לפי סעיף 6.1.
ד.	קירות תומכים	קירות תומכים יחופו באבן לקט טבעית וינוקזו בהתאם. גובה מקסימלי לקירות תומכים ומסלעות יהיה 2 מ'. גובה יותר הדורש גישור אנכי יפוצל למקטעים שביניהם מרחק אופקי של 50 ס"מ לפחות לצרכי שתילה. פתרון אחר לאישור הו. המקומית.

4.3	תעסוקה	
		ישמש כפארק התעסוקה של הישוב. תאי שטח 904-906 ישווקו בשלב ראשון ורק לאחר סיום שווקם, ישווקו תאי שטח 900-903.
4.3.1	שימושים	
א.		ישמש להקמת מבנים לתעסוקה מקומית ועירה כגון: בתי מלאכה למלאכות ועירות, סטודיו לאומניות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים, משרדים, ולתעשיות עתירות ידע, ותעשייה נקייה. הכל לעסקים נקיים ולא מזהמים, לאישור הו. המקומית.
ב.		מחסנים ומבני עזר לשימושים הני"ל (מבני טרנספורמציה, אשפה, ותשתית). לא תותר אחסנה שאינה לצרכי שימוש פנימי ושוטף של עסק במקום.
ג.		מבנים ושימושים הקיימים בעת אישור תכנית זו על פי תכניות קודמות.
ד.		בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים בעלי פוטנציאל הפרעה לסביבה ו / או המייצרים שפכים מסוכנים העלולים לזהם את מי התהום, ו/או המאכסנים חומרים מסוכנים.
4.3.2	הוראות	
א.	תכנית חלוקה	ניתן היתר בניה רק לאחר הכנת תכנית חלוקה לכל תא השטח בו מבוקש ההיתר + פרוגרמה תכנונית לכל מתחם התעסוקה וחלוקתו לאזורי פעילות לפי החלוקה הבאה: אזור משרדים, בתי תכנה ותעשייה נקיה. אזור סדנאות. כל אזור פעילות יחולק לחלקות משנה. פרוגרמת המתחם תכלול תכנון לכבישים, תשתיות ושיקום נופי. לאישור הוועדה המקומית.
ב.	אישורים מקצועיים	כל שימוש עסקי יחויב לעמוד בדרישות סביבתיות שינתנו בשלב היתר הבניה ע"י היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה לפי הצורך.
ג.	קומת מסד	תותר בניית מסד לצורך התאמת הבניין לשיפוע הקרקע הטבעית. זאת עד גובה 1.5 מ'
ד.	חזות ועיצוב	לקבלת היתר תוצג תכנית חזיתות למבנה, ולפיתוח המגרש התואמת את אופיו של הישוב לאישור הוועדה המקומית.
ה.	תכנית בינוי	היתר בניה יותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י והוועדה המקומית אשר תצורף לבקשה להיתר בניה. תכנית זו תכלול העמדה במגרש ויחס למבנים אחרים בו – קיימים ועתידיים, מפלסי מגרש וקירות תומכים, פילרים ומבני עזר, מערכות ומתקני תשתיות, הסדרי תנועה וחניה בתחום המגרש, אזורי פריקה וטעינה, גדרות, תאורה, שילוט, מעברים להולכי רגל, וחיץ ירוק בין המבנים לבין הסביבה המיועדת למגורים.
ו.	הנחיות סביבתיות	לא יוצא היתר בניה בתחום אלא אם הבקשה עונה לדרישות הבאות: א. שפכים - התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי

<p>הטיפול בהם לרבות מתקני קדם טיפול בתוך המפעל, ספיקות שנתיות יומיות ושעתיות והתאמתן לקווי האיסוף וההובלה בישוב.</p> <p>איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב היישובית תהיה בהתאם לדרישות מהנדס המועצה האיזורית, חוק העזר לרשויות מקומיות תשמ"ב 1981, והוראות הרשויות המוסמכות באותה העת.</p> <p>ב. <u>ניקוז מי גשם</u> – מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערכת הובלת השפכים. תכנית הניקוז תכלול פתרונות למניעת זיהום מי נגר לרבות פיתרון למניעת זיהום ממשטחי עבודה ואכסון חיצוני.</p> <p>ג. <u>פסולת</u> – התכנית תכלול דרכי אצירה, טיפול, וסילוק פסולת לסוגיה. טיפול בפסולת רעילה יהיה בהתאם לתקנים והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. <u>רעש</u> – בהתאם לתקנות רעש והנחיות הרשויות המוסמכות. רמת הרעש המדד באזורי המגורים הסמוכים לא תחרוג מהמותר באזורי מגורים.</p> <p>ה. <u>זיהום אוויר</u> – לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ואו הנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. <u>חומרים בשימוש</u> – יוצג פירוט, סוגים וכמויות, תנאי אכסון.</p> <p>ז. <u>קרינה</u> – יוצג פירוט קרינה רדיו אקטיבית ואלקטרומגנטית ומקורות אחרים לפליטות קרינה ואמצעים למניעת פליטה מעל המותר בחוק ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. <u>אכלוס מבנה להשכרה</u> – יעשה באישור מהנדס המועצה, היחידה לאיכות הסביבה במועצה, והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש וביצוע שיקום נופי על סמך התכנית שאושרה.	פיתוח המגרש

4.4 שטח ציבורי פתוח	
תאי שטח 501-513.	
4.4.1 שימושים	
א. ישמש כשטחים ציבוריים אינטנסיביים ואקסטנסיביים על סמך תכנית נוף וגינון, ועל בסיס הנספח הנופי, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.	
ב. הפיתוח יכלול גנים ציבוריים (נטיעות / מדשאות) ריהוט גן, תאורה, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק לילדים.	
ג. סככות צל בקירוי קל.	
ד. לא תותר כל בניה בשצ"פ למעט מתקנים הנדסיים (תחנות טרנספורמציה וכד') בהתאם לצורך בתאי השטח: 501, 504, 505, 510. מתקני ביוב יותרו רק באישור המשרד להגנת הסביבה.	
ה. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות וביצוע מתקנים לויסות ספיקות מי נגר עילי.	
4.4.2 הוראות	
א. תנאי להיתר בנייה למגרשי המגורים בינוי הכנת תכנית בינוי לכל השטחים הציבוריים הפתוחים שבאותו המתחם. תנאי לאכלוס – פיתוח בפועל של השטחים הציבוריים שבמתחם. תכנית זו תכלול פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים/מסלעות, שבילים, ניקוז השטח, צמחיה ונטיעות, ופירוט חומרי הגמר. תכנית זו תהווה מסמך מחייב לפיתוח לכל מתחם.	תכנית בינוי
ב. תשומת לב מיוחדת תנתן לשימור ערכי הטבע במקום: עצים בוגרים, מתחמי צמחיה קיימת מפותחים, ונקודות תצפית ייחודיות. הכל לבמסגרת תכנית הבינוי והפיתוח לאישור הוועדה המקומית, ובהתאם לסעיף 83 ג לחוק בנושא עצים בוגרים.	שימור ערכי טבע

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	תאי שטח 700-703.
4.5.1	שימושים
א.	מוסדות בריאות
ב.	מוסדות דת: בית כנסת, בית מדרש וכו'.
ג.	מוסדות חינוך: מעונות יום, גני ילדים ובתי ספר.
ד.	מוסדות תרבות.
ה.	אחסנה ומבני עזר לני"ל.
ו.	מבני ומתקני ספורט.
4.5.2	הוראות
א.	תכנית בינוי היתר בניה להקמת מבנה יותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית, אשר תצורף לבקשה להיתר בניה. הכל לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול העמדה במגרש ויחס למבנים אחרים בו, מפלסי מגרש וקירות תומכים, פילרים ומבני עזר, מערכות ומתקני תשתיות, הסדרי תנועה וחניה בתחום המגרש, גדרות, תאורה, שילוט, מעברים להולכי רגל, וגינון. כמו כן, תכנית הבינוי תתיחס לשיקום שפכי עפר / חציבות / חפירות.
ב.	שיקום נופי תנאי לטופס אכלוס – ביצוע בפועל של שיקום נופי על פי תכנית הבינוי.
4.6	דרכים מאושרות ומוצעות
	תאי שטח 601-623, 650-665.
4.6.1	שימושים
א.	הדרכים ישמשו כצירי תנועה בתוך הישוב: צירים מאספים ושכונתיים. פיתוח הדרכים, רוחבם וסוגם ע"פ נספח הכבישים.
ב.	במסגרת הרחוב חניה למקומות ציבוריים וחניה נוספת לאורחים.
ג.	ניקוז נגר עילי.
ד.	ריהוט רחוב ותשתיות ציבוריות.
4.6.2	הוראות
א.	שיקום נופי תנאי להיתר בניה וטופס אכלוס למגרשים במתחם הכביש – ביצוע בפועל של שיקום נופי של הכבישים הצמודים להם לפי סעיף 6.1. זאת על פי תכנית הבינוי אשר תתיחס לשיקום שפכי עפר / חציבות / חפירות.
4.7	דרך נופית
	תא שטח 690.
4.7.1	שימושים והוראות
	דרך זו תשמש כדרך יער מקומית למעבר כלי רכב פרטיים בלבד. תכנון וביצוע דרך זו יעשה בשיתוף אדריכל נוף ובאישור מהנדס המועצה האזורית.
4.8	יעוד ע"פ תכנית מאושרת
	תאי שטח 1001-1006.
4.8.1	שימושים והוראות
	הכל לפי התכניות המאושרות במקום

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמימות לזונם (ני"ד) (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים בניה אחוזי (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה	שירות	עיקרי שירות			עיקרי שירות
4	3	3	5	(1) 1	2	8	45%	2	111	--	(3)1	(1)	(5) 60	220	500 מזוערי	101-211	מגורים
4	(2) 3	(2) 3	5	(1) 1	2	8	45%	2.5	48	--	(3) 1	(1)	(5) 60	180	400 מזוערי	301-348	מגורים 'א
4	4	4	5	(1) 1	2	(3) 8	60%	--	--	80%	(1)	(1)	20%	60%	500 מזוערי	900-906	תעסוקה
5	5	5	5	(1) 1	1	4	--	--	--	--	(1)	(1)	--	--	1000 מזוערי	501,504 510,505 (4)	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	(1) 1	3	9	25%	--	--	40%	(1)	(1)	5%	35%	2800 מזוערי	700-703	מבנים (מוסדות ציבור)
																1001-1006	תכנית מאושרת

זכויות על פי תכניות מאושרות

- (1) תיתכן העברת זכויות בין המפלסים שמעל ומתחת למפלס הכניסה הראשית לפי תנאי הטופוגרפיה בכל מגרש, לאישור הוועדה המקומית.
- (2) בתכנון מרוכז או בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול משותף יתאפשר קו בניין צדדי 0.
- (3) במקרה מיוחד בו אופיו התפעולי של המזום מחייב גובה רב יותר למבנה, רשאית הו. המקומית לאשר בניה עד 10 מ'.
- (4) הזכויות ניתנות סה"כ יחד לתאי השטח: 501, 504, 505, 510. לשאר תאי השטח ביעוד שצ"פ אין זכויות בניה.
- (5) שטחי השרות כוללים 30 מ"ר עבור תניה מקורה, שטח זה מיועד לבניית חניה מקורה בלבד ולא יותר להמירו בשטח שרות אחר.

6. הוראות נוספות**6.1. תכנית בינוי ופיתוח**

1. יתאפשר ביצוע התכנית בשלבים - בכל שלב, וכתנאי להיתר בניה למגרשי המגורים, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור, מהנדס מועצה האזורית והועדה המקומית לאותו השלב. שלבי פיתוח, כפי המפורט בסעיף 7.2.

התכנית תכלול :

2. תכנון מפורט לכבישים ודרכים ציבוריות - כולל חתכים ופרטי תמיכה, סימון חניות ציבוריות ולאורחים, מדרכות ומעברים להולכי רגל.
3. תכנית לשיקום מדרונות ואזורי חציבה ומילוי של הכבישים והמגרשים הציבוריים - כולל דירוג מדרונות, פתרונות נטיעה ושתילה וחיפוי באדמה גננית.
4. מפלסי 0.00 למגרשים.
5. מיקום תשתיות חשמל, מים, ביוב, גז ותקשורת, ופילרים לכל מגרש.
6. מיקום לריהוט רחוב.
7. מיקום תחנות אצירת אשפה ומחזור מקומיות.
8. פרטי פילרים למגרשים ותחנות אצירת אשפה למגרשים ופרטי גדרות ציבוריות.
9. תכנית פיתוח נופי - אשר תכלול גינון וערוגות בדרכים ובשטחים הציבוריים, תכנון פיתוח לשצי"פים אינטנסיביים ואקסטנסיביים ומעברים להולכי רגל.
10. הצגת שימור ושיקום ערכי טבע ונוף וצמחיה קיימת באזורי השטחים הפתוחים.
11. תכניות הבינוי תערכנה בהתאם לנספחי התכנית.

6.2 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי לכלל השלב בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.
- ב. ארובות - לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיות הבניינים אלא ע"פ פרט מאושר ע"י הוועדה.
- ג. צנרת - מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז לא תועבר על הקירות החיצוניים של המבנה.
- ד. ניקוז מי גשם - צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית, ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתכניות את החומר ממנו עשויים, לאישור הוועדה המקומית.
- ה. מסתורי כביסה - במידה של תלית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לאישור הוועדה המקומית.
- ו. שילוט - כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהישוב.
- ז. תכנון ופיתוח המגרש - כתנאי להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קו הקרקע הטבעי, קווי הדיקור של עבודות העפר, קירות תומכים וגדרות בגבול המגרש. פתרונות ניקוז, קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים, וביוב ומתקני גז ואשפה, מקומות לתלית כביסה ושעון מים. כמו כן ינתן מפרט עם חומרים, צבע ופרט בנין לגדרות, לקירות התומכים ולמסלעות. כמו כן תוכן תכנית לשיקום חפירה חציבה ומילוי, כולל תכנון הצמחיה במגרשים לאישור הוועדה המקומית.

<p>ח. ציפוי חוץ – בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכניות החזיתות חומרי ציפוי החוץ של המבנה. במגרשי המגורים יותר גמר טיח ואבן טבעית בלבד: גוון הטיח יהיה בטווח של לבן עד חום בהיר. לא יותר צבע נוצץ.</p> <p>ט. גגות – במגרשי המגורים יותרו גגות רעפים (מינימום 60%) או שטוחים בלבד. רעפים בגווני אדום עד כתום בלבד.</p> <p>י. גדרות - יבוצעו בעץ / מסגרות ולא כקיר בנוי אטום. הגדרות במגרשי המגורים יהיו עד גובה 1.6 מ'.</p> <p>יא. לא יותרו קשתות בנויות בחזיתות המבנים.</p> <p>יב. עמודים – לא יותרו עמודים בודדים לגובה שמעל קומה אחת.</p> <p>יג. מסדים – כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>יד. מבני עזר (ביעוד תעסוקה) – כגון: תניה מקורה, חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק ולטרנספורמטור ואחסנה יבנו במיקום, בצורה, בגמר ובפרטים הזחים לאלו של קירות המבנה באותו המגרש ויסומנו בתכנית הבינוי.</p> <p>טו. ארונות חשמל, תקשורת ומוני מיים ישולבו בקירות התמך במידת האפשר.</p> <p>טז. לא תותר בניית בתי עץ.</p>

6.3. ניקוז מים

<p>6.3.1 צירים המסומנים לניקוז היישוב בנספח הניקוז לא יחסמו למעבר מים חופשי על ידי אף אדם או רשות, ללא מתן פיתרון חלופי לאותו ציר הניקוז, בהתייעצות עם מחלקת ההנדסה של המועצה האזורית ומוסדות היישוב.</p> <p>6.3.2 בצוע מוצאי הניקוז מס' 1 ומס' 3 כבנספח הניקוז, כולל הקמתם של מתקני ויסות ספיקות, דיפון תעלות הניקוז וחיבורן אל ערוץ נחל כיל, הינן הוראות מחייבות ויש לקבל אישור רשות הניקוז קודם ביצוען.</p> <p>6.3.3 ניקוז משמר מים</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: 1. במגרשי המגורים ובשטח למבנים ומוסדות ציבור, לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, יבטיחו בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>ב. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.4 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:

- א. למבנים באופי ציבורי (תעסוקה וציבור): הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. למבנים באופי ציבורי (תעסוקה וציבור): עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסיבוב ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.
- ג. למבנים באופי ציבורי (תעסוקה וציבור): הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית.
תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ו. למבני תעסוקה:

- מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

- יוגשו תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ז. שיקום נופי: חובה להשלים שיקום נופי של מדרונות הפירה, חציבה ומילוי לכלל תאי השטח המפותחים - מגורים, תעסוקה וכבישים.

השיקום הנופי יעשה על בסיס תכנית נוף/פיתוח לאישור הוועדה המקומית ויכלול - חיפוי באדמה לנטיעות, קירות תומכים / מסלעות שתילת עצים ושיחים גדרות ומדרגות.
תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה השלמת הפיתוח לאישור הוועדה המקומית.

6.5 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים במתחם הבינוי לפי שלבי הפיתוח, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, ועל פי תקן חניה התקף באותה העת. זאת מלבד לחניות בתחומי הדרכים.
- ד. לא יותר לתכנן יותר מ 10 מקומות חניה בניצב ברצף אחד או לא יותר מ 5 מקומות חניה במקביל ברצף ללא איי גינון להפרדה. בכל איי הגינון ינטע עץ בכיר אחד.

6.6 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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 יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.7 הוראות בנושא עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3039/0 "צפורי" י"פ : 1091 עמ" 1383 מיום : 22987/0 "צפורי (צפון)" י"פ : 4918 עמ" 4729 מיום 11/09/2000 ; לא פורסם 20629/0 ; 18/05/1964 ; 33704/0 "דרך ציפורי-טבריה" י"פ : 5356 עמ" 989 מיום : 43594/0 ; לא פורסם 30/12/2004 ; לא פורסם 43573/0 : 22988/0 "צפורי (מזרח)" י"פ : 4918 עמ" 4740 מיום : 11/09/2000 הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה : חפירת הצלה), יבצען מגיש הבקשה להיתר הבניה במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יעשו על ידי מגיש הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/ או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/ או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ו. מאחר ורובו של השטח המבוקש לפיתוח גובל באתר עתיקות מוכרז וצפוי כי במהלך העבודות ימצאו עתיקות, יזמין מגיש הבקשה להיתר הבניה ביצוע סקר פיתוח ארכיאולוגי בתחום התוכנית שבנדון.
- (1) מטרת הסקר הינה לברר היקף והשתרעות העתיקות מעל פני השטח, ללא ביצוע בדיקות חודרות קרקע, בתחום שטח התוכנית ולגבש המלצות מקצועיות לגבי אופן הטיפול בהן. עם תום ביצוע הסקר תמציא רשות העתיקות למגיש הבקשה להיתר הבניה דו"ח ראשוני בצירוף מפה הכוללת מיפוי העתיקות בשטח באמצעות GPS.
- (2) יודגש כי אין בביצוע הסקר משום מתן היתר לביצוע פעולות הפיתוח ותנאי רשות העתיקות יקבעו בכפוף לתוצאות הסקר ובהתאם לשיקול דעתה המקצועי ומכוח סמכותה על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- (3) הסקר, יש בו כדי לתת מידע ראשוני ומקדים לגבי העתיקות בשטח ויש בו כדי לסייע בידי מגיש הבקשה להיתר הבניה לתכנן בצורה נכונה בתחום השטח בהתחשב בעתיקות שיתגלו. כמו כן, יחסוך למגיש הבקשה להיתר הבניה זמן ומשאבים רבים טרם הקצאת אמצעים ומשאבים בפעולות הפיתוח המתוכננות.

6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני ציבור, מבנים בעלי אופי ציבורי / המקבלים קהל רב, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.9 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.11 חומרי חפירה ומילוי

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 ואו ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכונים.

6.13 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.14 סטייה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

6.15 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.16 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה/הוועדה המקומית.
- ב. לשטחים הפתוחים/ציבוריים בתכנית - התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):
יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכת הביוב.
25% מינימום משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ/טוף/חלוקים/רסק/חשוף) ושיפועי המגרש יובילו אליו.
מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר מכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לתוואי ניקוז לערוצי הנחלים ולשטחים הפתוחים הגובלים.

6.17 פיתוח תשתית

- 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 קווי 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 החדשים שבתחום תוכנית (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. בזמן ביצוע התכנית בשטח יעשו פעולות למניעת גלישה של עפר מעבר לגבולות תכנית לכיוון השטח הפתוח שגובל בה.
- ו. תכנון תאורת הגדר ההיקפית של הישוב יהיה לכיוון פנים הישוב ולא לכיוון הגן הלאומי ציפורי.
- ז. ביצוע העבודות בשטח בגבולות הגן הלאומי ציפורי ושמורת טבע יער הסוללים יעשה בכפוף לפיקוח של רטי"ג, במימון היזם.

6.18 תעודת גמר

- תנאים לקבלת תעודת גמר יהיו:
- א. סיום עבודות הפיתוח במגרש, בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופסולת עודפי בניה.
- ב. תנאי לאכלוס: השלמת ביצוע התשתיות בכל שלב וחיבורן הסופי לרשת המים, ביוב, חשמל. כמו כן יסתיימו עבודות שיקום המדרונות המילוי והתציבה.

6.19 קולטי שמש על הגג

- 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 הוועדה המקומית.

6.20 שמירה על עצים בוגרים

- בכל תחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 לחוק התכנון והבניה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בנספח עצים בוגרים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. במקרים של צורך קונסטרוקטיבי וכדומה, ובמידה ולא ניתן לשמור על עץ/קבוצת עצים לפי שיקול דעת פקיד היערות, יהיה ניתן לקבל רשיון להסרת/ העתקת עצים לפי פקודת היערות - לשיקול דעת פקיד היערות נטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתחום היישוב.
- ד. גיאופיטים יאספו משטח העבודות ויועברו לשצ"פ או לגן הלאומי ציפורי, בתיאום רט"ג, ובהערכות של כשנה לפני תחילת עבודות הפיתוח.

6.21 חלוקה ורישום

- א. תנאי להוצאת היתר בנייה מכח תכנית זו, יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.22 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ממבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות.
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הוועדה מקומית לאשר תוספות בניה מכח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו המתאר תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
אזורי המגורים	ניתן לבצע את התכנית בשלבים:	- בכל שלב תהיינה 30 יחידות דיור לפחות
	1. 55 יח"ד לאורך דרך מס' 3	- תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנית פיתוח לכל שלב בנפרד
	2. 54 יח"ד לאורך דרך מס' 80 3. 50 יח"ד לאורך דרכים מס' 50, 60, 70	- תנאי לאיכלוס – השלמת בצוע התשתיות בכל שלב בנפרד וחיבורן למערכות הראשיות
אזור התעסוקה	שלב א' – שווק מגרשים 904-906	- איכלוס המבנה הראשון מותנה בגמר בצוע התשתיות לשלב א' וחיבורן למערכות הראשיות.
	שלב ב' – שווק מגרשים 900-903	- יחל רק לאחר השלמת שווק המגרשים בשלב א'.
שצ"פים	במקביל לשלבי הבניה של אזורי המגורים	- תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים הסמוכים לכל שלב בנפרד - תנאי לאיכלוס – השלמת בצוע השצ"פים הסמוכים לכל שלב בנפרד

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית מיום אישורה - 10 שנים.

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/19386 שם התוכנית: הושעיה – הרחבת הישוב

עורך התוכנית: ארנה צור - משה צור אדריכלים בע"מ תאריך: _____ חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאישרו בינתיים

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

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	ל"ר	--
סעיף 109 (ב)	ל"ר	--

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	ל"ר	--	--
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	ל"ר	--	--
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	ל"ר	--	--

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/19386 שם התוכנית: הושעיה – הרחבת הישוב

עורך התוכנית: ארנה צור - משה צור אדריכלים בע"מ תאריך: _____ חתימה: _____

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: <u>מבוא עמקים, נצרת עילית</u>		
		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?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים תומכים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	לייר	
		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	לייר	
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	לייר	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾				

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנניות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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


⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התנו"ב - שמירה על עצים בוגרים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ארנה צור (שם), מספר זהות 004549606,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19386 ששמה הושעיה - הרחבת הישוב (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ו**בינוי ערים** מספר רשיון 22950.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. אריה פולינסקי - מהנדס חקלאי - נספח מים וביוב
 - ב. ארז בוקובה - מהנדס תנועה - תכנון תנועה וניקוז
 - ג. דוד אלחנתי - אדריכל 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.


חתימת המצהיר

12-3-12
תאריך

תצהיר צור

אודולס בני ערים מי"מ

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דוד אלחנתי (שם), מספר זהות 015718224, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19386 ששמה הושעיה – הרחבת הישוב (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם האגודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81003.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון נוף בתוכנית. אדר' נוף דוד אלחנתי רשיון מס' 81003.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה 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 ושהשתתפתי בעריכתם.

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

חתימת המצהיר

תאריך

15.3.12

דוד אלחנתי | אדריכלות נוף
 אדריכלות נוף ותכנון אזרחי ושינוי סביבתי
 קיבוץ רמות סנשה, ד.ג. סנידו 19245
 טל: 04-9895705 סקס: 04-9895707

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אריה פולינסקי (שם), מספר זהות 058742214, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס'י _____ ששמה הושעיה - הרחבת הישוב (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מ"מ / ג"ח ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81398.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון מים וכיוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה 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 ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פלגי מים בע"מ
יקנעם מושבה 20600
ע.מ. 510681984

אריה פולינסקי

חתימת המצהיר

23/1/11

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ארז בוקובזה (שם), מספר זהות 023021454
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19386 ששמה הושעיה - הרחבת הישוב (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00113241.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תחבורה ותנועה וניקוז בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה 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 ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

תכנון ויטור
בתחום אזורית
הנדסים בע"מ



חתימת המצהיר

13.03.12

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרת מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 19386/ג

רמת דיוק, חקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 28.12.2011 והיא הוכנה לפי תוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק חקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

איאד פאחום _____ 983 _____
 שם המודד מספר רשיון

15.3.2012 _____
 תאריך חתימה

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 15.11.2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

איאד פאחום _____ 983 _____
 שם המודד מספר רשיון

15.3.2012 _____
 תאריך חתימה