

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' - מ/135/1

קיבוץ להבות חביבה - תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת.

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
12. 08. 2012

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מנשה אלונה  
סוג תוכנית מתאר מקומית

אישורים

נתקבל

הפקדה

תיק מס' מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

תכנית ב.ע. מס' מ/135/1

הוסף לכדן הוקף

בשינוי מס' 159 מיום 31/7/12

אשר

כהנדס המועצה

יו"ר ראש הועדה

ועדה מקומית  
מנשה - אלונה  
הפקדה תכנית מס' מ/135/1  
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' .

מורחבת בילקוט הפרסומים מס' .

הודעה על הפקדת תכנית מס' מ/135/1

מורחבת בילקוט הפרסומים מס' 6292

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מס' 8920 28 12/9/2011

מס' 8920 28 12/9/2011

26.10.11

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

28.8.12

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

2/7/2012

עמוד 1 מתוך 26

עמ' 8 קלעני  
המנהל הכללי

המחלקה הכלכלית, משרד המבחן  
מס' 1000 - 1000  
במסגרת התקציב הכללי

התקציב הכללי

המחלקה הכלכלית, משרד המבחן  
מס' 1000 - 1000  
במסגרת התקציב הכללי

1000

המחלקה הכלכלית, משרד המבחן

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית עריכת תכנית החלפה בין מגורים למבני משק, הרחבת שצ"פיים בקיבוץ להבות  
חביבה – מבלי לשנות היקף שטחים וזכויות בניה שאושרו בתוכנית קודמת.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

להבות חביבה - תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

40.89 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים לחמן תקף

שלב

1.3 מהדורות

5 מספר מהדורה בשלב

2/7/2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מנשה אלונה
		קואורדינטה X	201,200
		קואורדינטה Y	700,100
1.5.2	תיאור מקום	קיבוץ להבות חביבה שנמצא בסמוך לצומת מגל.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז מנשה אלונה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	להבות חביבה

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8919	מוסדר	חלק מהגוש		7,13,18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות/מופקדות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	התכנית תואמת לתמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
4.9.1980	2655	התכנית תואמת את מ/70	תואמת	מ/70
14.6.2007	5680	התוכנית תואמת את מ/344	תואמת	מ/344
11.7.1985	3224	התוכנית משנה תוכנית זו	שינוי	משי"ח 12
26.1.1997	4483	התוכנית משנה תוכנית זו	שינוי	מ/108
2.4.2001	4977	התוכנית לא משנה תוכנית זו	ללא שינוי	ג/ד/1203

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ערן מבל	2/7/2012	----	26	----	מחייב	הוראות התוכנית + נספח חלוקה למתחמים (פרק 5.2)
		ערן מבל	2/7/2011	1	----	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	04-6369930		04-6368738	קיבוץ להבות חביבה ד.ג. חפר 38835	קיבוץ להבות חביבה ד.ג. חפר 38835					

#### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-6369930		04-6368738	קיבוץ להבות חביבה ד.ג. חפר 38835	קיבוץ להבות חביבה ד.ג. חפר 38835					

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	048625220		04-8630855	רח' פלים 15, ת"ד 548, חיפה 33095	מינהל מקרקעי ישראל			

#### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
eran@mebelarch.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' קק"ל 4, ק. טבעון 36082		30444	052196821	ערן מבל	אדריכל
Yunger-rt@013.net	09-8665799	054-6665128	09-8665799	ת.ד. 281 אביחייל 42910		891		רון יונגר	מודד מוסמך



**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
תאי שטח	מגרשים למגורים ולבניה חדשה.

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**

עריכת תכנית החלפה והסדרת שטחים בקיבוץ להבות חביבה תכנון קטע דרך חדשה, קביעת מיקום שטחים פתוחים, שטחי משק ואזור מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתוכנית בת תוקף.
2. שינוי יעוד משטחי משק למגורים, דרכים ושצ"פ.
3. שינוי יעוד ממגורים למבני משק ושצ"פ.
4. ביטול חלק מתוואי דרך מאושרת.
5. שינוי של הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושרותים.
7. קביעת זכויות ומגבלות בנייה והנחיות לבינוי ופיתוח, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בנייה עפ"י סעיף 145 ז' לחוק, ובהתאם לתוכנית מאושרת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	40.89 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6480.0		+360	6120.0	מ"ר עיקרי	מגורים
	36			36	יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	שטח עתיקות	700-707	מגורים
	703-707, 701-700	820	מבני משק
	820	601-606	שצ"פ
	604-606, 601-602	900-901	דרך מאושרת
	900-901	910	דרך מוצעת
	910		

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.

**3.1. טבלת שטחים מהתשריט**

טבלת שטחים :

מצב מוצע			מצב קיים		
יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
מגורים	17.38	42.51%	אזור מגורים	15.07	36.89%
מגורים א'	-	-	מגורים א'	8.21	20.10%
מבני משק	4.22	10.32%	אזור מבני משק	7.26	17.77%
שטח ציבורי פתוח	8.19	20.01%	שטח ציבורי פתוח	3.08	7.54%
דרך מאושרת	6.58	16.10%	דרך קיימת או מאושרת	7.27	17.70%
דרך מוצעת	4.52	11.06%	דרך מוצעת	-	-
סה"כ שטח התוכנית	40.89	100%	סה"כ שטח התוכנית	40.89	100%

## 4 יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים (הרחבה)

#### 4.1.1 שימושים

מיועד להקמת מבני מגורים על תאי שטח דו משפחתיים לחברי המשק – בניים ותושבים, שטחים מגוונים, חדרי שרות ומתקנים נלווים, מחסנים, סככות צל ומשטחי חוץ, שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חנייה, תשתיות, מתקנים הנדסיים ושטחי גינון משותפים.

#### 4.1.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתר בניה**
1. תנאי למתן היתרי בניה באזור המגורים יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת למתחם בשלמותו בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תפרט את מיקום המבנים, דרכי הגישה, החנייה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז ופיתוח השטח בהתאם להחלטת הועדה.
  2. מיקום המבנה במתחם ייקבע עפ"י תכנית הבינוי במרחקים שלא יפתחו מ-8 מ' בין מבנה למבנה, ובהתחשבות מירבית בהבטחת מפנה לנוף.
- ב. עיצוב אדריכלי**
1. הגובה המירבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה – הנמוכה מביניהם ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון- 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג. בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג)- 7 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).
  2. תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים:
    - המחסן ייבנה בקו בנין אחורי של המגרש עד מרחק 1 מטר מגבול מגרש אחורי ושטחו המירבי של המחסן יהיה 6 מ"ר.
    - במגרשים דו משפחתיים המחסנים יוצמדו אחד לשני וימוקמו בחלקו האחורי של המבנה בגבול בין דירות מוצמדות של הדו משפחתי.
    - גובה המחסן לא יעלה על 2.4 מ'.
  3. תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.
  4. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.
  5. כל הצבת מבנה עזר מחוץ לבית מגורים יחויב באישור מהנדס המועצה.
  6. מבני חנייה:
    - א. יהיו מחומרים קלים בלבד (עץ או מתכת), תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש.
    - ב. החניה תמוקם בתחום קווי הבניין כמבנה נפרד ממבנה המגורים.
    - ג. גובהה הפנימי של חניה מקורה לא יעלה על 2.4 מ' נטו, שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית ושטחה של חניה במגורי ההרחבה לא יעלה על 25 מ"ר, שטחי חניה יכללו בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות.

<p>ג. <b>מכלי דלק וארובות</b></p> <p>תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים.</p> <p>מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי דלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p>	<p>ד. <b>מרחב מוגן</b></p> <p>כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה לתקן הישראלי ולדרישות פיקוד העורף ולא ינתן אישור אכלוס אלא אם בוצע המרחב המוגן עפ"י אישורים אלה.</p>
<p>ה. <b>דודי שמש</b></p> <p>ו. <b>מתקני חצר</b></p> <p>הדודים חייבים להיות מוסתרים.</p> <p>יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקני משחקים, מתקני לתליית כביסה, מכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי הפונה לדרך ציבורית, שביל ציבורי.</li> <li>• המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מחזית מגורים סמוכים.</li> <li>• המתקנים יהיו ללא גג.</li> <li>• תותר הקמת פרגולות מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ואו על המבנה העיקרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</li> </ul>	

## 4.2 מבני משק

### 4.2.1 שימושים

מבני המשק ישמשו למבנים ולפעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים, לשרות ושימוש הקיבוץ.

מיועד להקמת מבני משק חקלאיים (ע"פ טבלת ההצבה של משרד החקלאות), לרבות

- חממות ובתי צמיחה לפרחים פטריות וכד'.
- מערכי אריזה, חדרי קירור, עיבוד תוצרת חקלאית, מחסנים, סככות, אחסנה, שרותים לוגיסטיים, בתי מלאכה (כגון - מוסך, נגריה, מסגריה, חשמליה כשירותים נילווים למבנים המשקיים), וכן כל מבנה הדרוש לקיום פעילות משקית.
- האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חנייה ותפעול.
- בשטחי מבני משק אשר היו לולים בעבר, לא יותר גידול בע"ח

### 4.2.2 הוראות

<p>א. <b>תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה. בבקשת להיתר בניה במתחם של גידול בע"ח תדרש פרישה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ניקוז וביוב כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מיכלי מזון, שרותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.</p> <p>2. הסכמת משרד הבריאות ומשרד החקלאות. אישור משרד החקלאות יהיה בהתאם למהות השינוי המבוקש.</p>	<p>ב. <b>חלוקה ורישום</b></p> <p>החלוקה לתאי שטח לצורך תשריט חלוקה והקצאה בסמכות הוועדה המקומית. תותר חלוקה לתאי שטח המוגדרים כדרך גישה ללא שינוי יעוד וללא זכויות בנייה.</p>
---	---

- ג. **איכות סביבה**
1. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים.
2. הבקשה תכלול מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:
- ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
  - פסולת מוצקה (גושית) - יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים.
  - אחסון זבל יאושר רק במקום ובתנאים שיאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. **חניה**
- פתרונות חניה בתחום המגרש או חניונים ציבוריים. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. פתרונות החניה יהיו על פי תקן בעת הוצאת היתר הבניה.

### 4.3 שטח ציבורי פתוח

#### 4.3.1 שימושים

מיועד לגינון ציבורי, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, מעבר תשתיות, תעלות ניקוז. באזור זה לא תותר בניה, יותרו רק מקלטים קיימים.

### 4.4 דרך מאושרת

#### 4.4.1 שימושים

שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב.

### 4.5 דרך מוצעת

#### 4.5.1 שימושים

שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמדות (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר) מזערי	מס' שטח	יעוד
	מתחת לקניסה	קדמי ימני							מתחת לקניסה	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שירות	עיקרי שירות			
2	1	5	2.5	8.5/7	36 יח"ד	40%	223.5 מ"ר	223.5 מ"ר	43.5 מ"ר	180 מ"ר	730 (3)	701-707	מגורים (2)		
עפ"י תוכנית מ/70															

- (1) עפ"י תוכנית מאושרת מ/70  
 (2) במגורים תותר בניה מרתף במגבלות הבאות:
- שטח המרתף לא יחרוג מקו המתאר של קומת הכניסה שמעליה
  - הכניסה למרתף במדרגות פנימיות שתוך שטחי יתי הדיור.
  - גובה תקרת המרתף תהיה 2.20 ס"מ.
  - מרתף שגובהו יעלה על האמור יחשב כשטח עיקרי.
  - שטחי המרתף יכולים לשמש גם לתניה מקורה – ויחושבו מתוך סך כל זכויות הבניה המותרות.
  - תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים סמוכים ויובטחו בה מתוונות ניקו ואורור מתאימים.
- (3) גודל מגרש מזערי למבנה זו משתחרר.  
 (4) בגנות משופעים: עד קו הרדס העליון- 8.5 מ'. בגנות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג) - 7 מ'. (לא תותר הגבהה מקומית למספור מעבר לגובה הקבוע בטבלה כולל הגבהה מקומית למספור מערכת אנרגיה סולרית).  
 (5) שטחי שירות – בהתאם לשטחים שנקבעו בתוכנית מ/383/א' 25 מ"ר לתניה מקורה כפולה, 12.5 מ"ר לממ"ד, 6 מ"ר למחסן).

**6. הוראות נוספות**

תנאים למתן היתר בניה	6.1
<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית, לפני פיתוח תאי השטח ותאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון.</p> <p>תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי מתחמים לבינוי חדש.</p> <p>תכנית הבינוי תוגש בקניימ של 1:250 או 1:500 ותכלול בין השאר התיחסות להעמדת הבנינים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של תאי השטח ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>לא תותר הקמת גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות. פרטי קירות תמך הנדרשים בהפרשי גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר.</p> <p>לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח תא השטח שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</p>	א.
<p><b>תכנית פיתוח</b></p> <p>תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	ב.
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. <b>נגר עילי</b></p> <p>תובטח תכסית פנויה של 30% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי תאי השטח באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.</p> <p>4. <b>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</b></p> <p>a. לפחות 20% מהתכסית תהייה פנויה מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>b. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי בתא שטח ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>5. <b>נגר עילי</b>, העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול</p>	ג.

	את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.
ד.	היתר בניה בתחום התכנית יותנה בביצוע תחילה של רישוי כחוק למבנים ללא היתר בתחום.
ה.	היתר בניה בתחום התכנית יותנה בקיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת מתאימה.
ו.	תנאי למתן היתר בניה, הטמעת רכיבי הניקוז בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.

## 6.2 עיצוב ארכיטקטוני

- א. כללי  
הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- ב. מתקנים טכניים  
1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיוזג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.  
2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיוזג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- ג. חומרי גמר  
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.
- ד. חזית חמישית  
בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.  
כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.  
הערה: במפעלי תעשייה למשל, יכולה להיות בעיה לקרות את המתקנים, ויש לבחון כל מקרה בנפרד ולתת לו פתרון ספציפי.
- ה. צנרת  
לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיוזג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.  
כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
- ו. חצרות שרות  
הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.  
חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג. (הערה: נדרש לבחון אם לצורך זה נדרש קו בנין מיוחד).
- ז. דודים  
נגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.  
נגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

<b>6.3</b>	<b>חלוקה</b>
א.	תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה לתאי שטח בהתאם למצוין בתשריט.
ב.	התכנית מאפשרת חלוקה נוספת לתאי שטח לבניה, בהתאם לגודל תא שטח מינימלי המצוין בטבלת הזכויות ללא תוספת יח"ד.
ג.	חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

<b>6.4</b>	<b>רישום</b>
א.	לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא



	עומדת בהוראות תקנות המודים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
ב.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור:</b>
א	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.
<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	ביצוע דרישות שרות הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.9</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א.	על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין שיקבעו בתוכנית בינוי.
ב.	מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
א.	כל התשתיות בתחום התכנית קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת-קרקעיות.
ב.	<b>מים:</b> אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ג.	<b>ניקוז:</b> תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
ד.	<b>ביוב:</b> תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
ה.	<b>אשפה:</b> סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

ו.	<p><b>מערכת תקשורת:</b></p> <p>1. מערכות תקשורת בזק תהיה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות וכנדרש.</p> <p>2. מערכת טלויזיה בכבלים תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. במידה ותידרש תוקם מערכת קריאת מוני מים והתשתיות יהיו תת-קרקעיות.</p>
ז.	<p><b>מערכת תאורה:</b></p> <p>תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהיינה תת קרקעיות</p>
ח.	<p><b>פינוי אסבסט:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ט.	<p><b>סילוק פסולת עפר ובניה – טיפול בחמרי הפירה, חציבה ומילוי :</b></p> <p>(1) <u>לא יאושר היתר</u> : אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>(1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>(2) <u>חובת גריסה</u> : היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(3) <u>חפירה, חציבה ומילוי</u> : בקשה להיתר בניה תציג פתרון לאיוון בין חפירה, חציבה ומילוי. בהעדר איוון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי - באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר, או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי - באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית - רשאית לפטור מחובת איוון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(4) <u>עבודות שאינן טעונות היתר</u> : נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר, על ידי הועדה המקומית האחראית על אותן עבודות.</p>
י.	<p><b>מרחב מוגן / מקלט</b></p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א (הגנה אזרחית).</p>

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):			יא.
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p>			
מציר הקו	מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן		
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	
	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 -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	
<p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>			

<b>6.11 קולטי שמש על הגג</b>	
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה	
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג משופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.	
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.	

<b>6.12 הוראות בנושא עתיקות</b>	
א. השטח שפרטיו מפורטים בנדון הינו אתר עתיקות המוכרז כדין .....	
ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978.	
ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר ועפ"י תנאי רשות העתיקות	
ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראת חוק העתיקות, התש"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.	
ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ר, 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.	

<b>6.13 כתב שיפוי</b>	
כתב שיפוי כנגד תביעות נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה אלונה לפי סעיף 197 (בגין ירידת ערך) לחוק התכנון והבניה בגין התכנית, יצורף לתכנית ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.	

<b>6.14 חניה</b>	
החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חניות בתחומי מגרשים יותרו בקירו קל בלבד.	

<b>6.15 עצים בוגרים – הוראות פקיד היערות</b>	
01 תנאי לאישור התוכנית הינו התייחסות להוראות פקיד היערות –	
א. הנחיות לשימור העצים בשטח.	
ב. בכפוף לקיום ערך חליפי – בקבלת ערבות בנקאית – הערך החליפי ייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.	
ג. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם מאגרונום.	
ד. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה	
ה. בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות.	
לאחר אישור התוכנית יש לפנות לקק"ל	

<b>6.16 כללי</b>	
תוכנית זו תהיה כפופה לתנאים שיקבעו לאזור במסגרת התוכנית הכוללת לשוב מ/393/א	

<b>6.17 רעידות אדמה – תמ"א 38</b>	
א. ככל שהתוכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבנה קיים. יש לשלב הוראה בתוכנית לפיה היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:	
1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.	

20/08/2012

שרה  
שרה

עמוד 19 מתוך 25

שרה  
שרה

2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	פינוי לולים	כתנאי לבינוי בתוכנית

**7.2 מימוש התוכנית**

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית			להבות חביבה	<i>[Handwritten Signature]</i> להבות חביבה	u/7/12
יזם בפועל (אם רלבנטי)			להבות חביבה	<i>[Handwritten Signature]</i> להבות חביבה	u/7/12
בעלי עניין בקרקע			מכ"מ	אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא התקנה השטח ונחתם עסקת הסכם מתאים בגובה זא"ן המיוחסת לו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדרש ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוה ועפ"י כל דין.	
עורך התכנית	ערן מבל	052196821		<i>[Handwritten Signature]</i> מינהל סקרתי ישראל ט"ו תמוז ה'תשע"ב	02/07/2012

**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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י?		
		אם כן, פרט: נספח סקר תיעוד מבנים ואתרים היסטוריים – קיבוץ מרחביה		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup> .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
	V	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	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מ/135/1 ששמה להבות חביבה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. רן יונגר בע"מ, מודד  
 ב. \_\_\_\_\_
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 חתימתו, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

02/07/2012  
תאריך



<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: מ/135/1

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 26.1.2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 חתימה

891  
 מספר רשיון

רן יונגר  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
 חתימה

\_\_\_\_\_  
 מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
 חתימה

\_\_\_\_\_  
 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
תמ"מ 6	הפקדה	3052	10.5.1984
מ/393/א	מילוי תנאים לאישור		2-2-12

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

## נספח: טבלת יח"ד מגורים עפ"י מתחמים

מתחם	שטח בדונם	מ.ס. יח"ד	צפיפות לדונם
701	3.08	8	2.59
702	1.59	4	2.51
703	1.61	4	2.48
704	1.59	4	2.51
705	1.21	3	2.48
706	3.20	8	2.48
707	2.01	5	2.48
	14.29	36	בממוצע 2.52