

חוק תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/167/א'

שם תוכנית: "בנה ביתך רמות נשר - עדין" משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 15. 11. 2012
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: מורדות הכרמל
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס' 167/א'
 נדונה בישיבה מס' 09/2008 בתאריך 23.7.08
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להסתייג.
 מתאריך 15.11.12 יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 167/א'
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6314
 ביום 3.11.11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז חיפה
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 3.7.12
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

22.11.11
 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

הודעה על אישור תכנית מס'
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס'
 ביום

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שכונת "בנה-ביתך" בנשר הוקמה במהלך שנות ה-80 וה-90 בטופוגרפיה קשה של כ-40% שיפוע. השיפוע התלול גרם לקשיי גישה לבניינים מחד, ולהגבהת המסדים מאידך. נוצרו נפחי בניה בלתי שמישים. התוכנית המאושרת לא דרשה ביצוע חניונים בתחום המגרשים. ל-ת.ב.ע. ג/1059 בוצעה תוכנית לצרכי רישום והמגרשים נרשמו. כתוצאה מההסדרה נוצרו רצועות קרקע קטנות ששינו יעודן, והוצמדו לש.צ.פ. או דרכים. התוכנית המוצעת מאמצת את יעודי הקרקע וגדלי המגרשים, כפי שנקבעו בתוכנית החלוקה. מטרת התוכנית הסדרת בניה בשכונה קיימת כפוף להוראות התוכנית, ובהתאם להגדיל אחוזי הבניה בנפחים הקיימים, לאפשר חלוקת השטח ליחידת דיור ראשית וליחידת משנה הנמצאת בבעלות היחידה הראשית ומשמשת להשכרה או לבן משפחה וכן לקבוע הסדרי תנועה וחניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית "בנה ביתך רמות נשר – עדכון"

מספר התוכנית מכ/167/א'

1.2 שטח התוכנית 84.60 דונם (מדוד גרפית)

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 7

תאריך עדכון המהדורה 7.11.2012

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
- 741/600 – 742/050 קואורדינטה X
203/550 – 203/000 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מתחם מגורים הממוקם בין גבעת עמוס לרמות יצחק, ליד שער הכניסה המזרחי לטכניון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נשר
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות נשר בנה ביתך המרגנית, השושנים, האירוסים, התמר, הסחלב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11185	• מוסדר	• חלק מהגוש	18, 41, 62-69 73-77, 91-92 96, 100, 105-107 112, 114, 118 121, 123, 125, 126 129-130, 132 142-236	133

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
11185	11206, 11209, 11208

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/1059	שינוי	התוכנית אינה משנה את חלוקת החלקות – שינוי בהוראות וזכויות בניה	3021	2.2.84
ת.ר.ש.צ. 2/10/29	שינוי	התוכנית אינה משנה חלוקת החלקות – שינוי בהוראות		22.05.00
מכ/426	כפיפות	התוכנית מאמצת את התוכנית	4457	7.11.96
מכ/608	כפיפות	התוכנית מאמצת את קטע התוכנית	5061	21.3.02
תמא 35	כפיפות	השטח מוגדר כשטח שימור משאבי מים ושטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה	החלטת ממשלה 4467	27.11.05
תמא 4/ב/34	כפיפות	השטח מוגדר כאזור רגישות 1/א	החלטת ממשלה 1955	12.7.07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דינה אמר	8.11.12		21		• מחייב	הוראות התוכנית
		טוני פישמן	15.8.12	1		1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		יהודה אשד	8.8.12	1		1:1250	• מנחה	נספח תנועה

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 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8299255		04-8299208	דרך השלום 20, נשר		נשר			עיריית נשר		

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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8299255		04-8299208	דרך השלום 20, נשר		נשר			עיריית נשר		

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	חוכר
	04-8630872		04-8630855	קרית הממשלה, חיפה				מנהל מקרקעי ישראל			

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	עורך ראשי
curiel@inter.net.il	04-8371269		04-8371190	דרך הים 67, חיפה			10491	4210510-6	דינה אמר	אדריכל	
s-zaid@netvision.net.il	04-8338759		04-8312030	רח' ישעיהו 17, חיפה			596		ש. זייד	מודד	
eshedy@netvision.net.il	04-8341607		04-8251149	רח' הולנד 28, חיפה			8379	12573853	יהודה אשר	מתנדס	יועץ תנועה וכד'

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

1. הסדרת בניה בשכונה קיימת בהתאם להוראות התוכנית.
2. התאמת הוראות הבניה לשיפוע התלול בו ממוקמת השכונה וקביעת הסדרי חניה
3. עדכון יעודי קרקע ע"פ תוכנית החלוקה.
4. אין בתוכנית זו שינוי במספר יח"ד הראשיות המותרות-127 (קיימות 126 יח"ד + 1 יח"ד לביצוע). התוכנית קובעת תנאים להוספת 127 יחידות משנה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי הוראות וזכויות בניה: שטח, גובה, שימוש במסדים, קווי בנין
2. תוספת שטחי בניה להתאמת נפחי הבניה לטופוגרפיה התלולה.
3. קביעת הוראות חניה
4. קביעת הוראות ומגבלות לשילוב 127 יחידות משנה. יחידת משנה אחת לכל יחידת דיור ראשית.
5. שינוי יעודי קרקע בחלקות שוליים: 156,196,195,194,224,229,236,235 – שינוי מיעוד מגורים לשטח לצרכי ציבור: דרכים או ש.צ.פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	84.60
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים	29,392		+9,135	20,257	מ"ר	
	127		0	127	מס' יח"ד	
מבני ציבור	571		+141	430	מ"ר	

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" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	142-147, 158-160, 162-190, 41, 199-213, 215 62-66, 91-92, 105-106, 73, 96, 76, 77	מגורים א' - חד משפחתי
	, 148-154, 18, 157, 197-198, 206, 67-69 74-75, , 225-228, 100, 161, 231, 107	מגורים ב' - דו משפחתי
	214	אתר לבנין ציבורי
	155, 114, 250, 192, 118, 123, 216, 193	שביל להולכי רגל
	, 112, 229, 235, 236, 156, 191, 121, 194, 224, 125 126	ש.צ.פ.
	133, 129, 130, 132	דרכים

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

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
58.84	49,778	מגורים א'	59.39	מגורים א'
1.70	1,435	מבנה ציבור	1.70	מבנה ציבור
32.03	27,104	דרך מאושרת	32.08	דרך מאושרת
0.11	90	דרך מוצעת	-	דרך מוצעת
1.78	1,508	שבילים	-	שבילים
5.54	4,690	ש.צ.פ.	6.83	ש.צ.פ.
100.00	84,605	סה"כ	100.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א
4.1.1	שימושים
	מגורים
	חניה
4.1.2	הוראות
א.	בתחום התוכנית מגרש פנוי. תא שטח 162 – היתר בניה לפיתוח מגרש זה יוגש ע"פ הוראות תוכנית זו. יתרת המגרשים הם מגרשים בנויים. ניתן יהיה להגיש היתרי בניה לשינויים ו/או תוספות למבנה הקיים ע"פ הוראות תוכנית זו. תנאי להגשת היתר הבניה החדש הוא פירוט מלא של כל הקיים וחישובי שטחים הכוללים את כל השטחים שנבנו.
ב.	מבנים דו-משפחתיים יהיו במגרשים שצויינו בטבלת זכויות ומגבלות בניה – סעיף 5. במגרש יותר לבנות 2 יחידות מגורים עם כניסות נפרדות. במגרשים לבתים דו-משפחתיים מותר הקמת שתי יחידות דיור עם קיר משותף או יחידה אחת על גבי השניה. רשימת המגרשים לבתים דו משפחתיים נקבעה בתוכנית מכ/167 ותוכנית זו אינה משנה הנחיה זו.
ג.	1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תהיה רשאית לאשר במגרש למבנים חד-משפחתיים ולמבנים דו משפחתיים יחידת משנה נפרדת מיחידת הדיור הראשית בשטח כולל שלא יעלה על 55 מ"ר עיקרי ושירות, אשר מתוכם יוקצו 45 מ"ר שטחים עיקריים ו-10 מ"ר שטחי שירות. חישוב שטח יחידת המשנה יהיה מתוך סה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש (ולא בנוסף). 2. יחידת המשנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית. 3. כל בקשה להקמת יחידת משנה תסומן מפורשות במסגרת היתר הבניה. 4. תנאי להיתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות כאמור בסעיף 2.ג לעיל.
ד.	שטחי שירות יכללו: - ממ"ד 13 מ"ר, מחסן דירתי 6 מ"ר, מדרגות 16 מ"ר, חניות מקורות 25 מ"ר, קומת עמודים – 25 מ"ר.
ה.	לא יותרו מסדים פתוחים. ידרש לאטום את המסדים בקיר, כולל מבנה חניה. גמר קירות המסד יהיה בהתאם לחומרי הגמר של המבנה.
ו.	תחול חובה לטיפול בגג המבנה כחזית חמישית. לא יותר גמר גג באספלט וסיד. פתרון הגג יכלל בהיתר הבניה כולל פירוט חומרי גמר.
ז.	תחול חובת הסתרת דודי שמש. בגג משופע הקולטים יוצמדו למישור הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח תחול חובה להתקנת מסתור.
ח.	הגשת השינויים ו/או תוספת בניה ידרשו התקנת מקומות חניה בתחום המגרש לפחות מקום חניה ליחיד.
ט.	המגרשים יבחנו ע"פ מיקום הכניסה. כניסה תחתונה – בנין "עולה" ביחס לכביש. כניסה עליונה – בנין "יורד" ביחס לכביש.
י.	במגרשים "יורדים" יותר הקמת משטח חניה בקו בנין קידמי 0 ומחסן מתחתיו, בנייה למגורים תהיה בהתאם לקווי הבנין המותרים.
יא.	במגרשים "עולים" תותר בניית חניה בקו בנין קידמי 0 מטר ומעליה תותר קומה חלקית בלבד לאורך 60% בלבד מחזית המגרש עבור שימוש מרפסת או חדר מגורים.
יב.	גובה מבנים/מס' קומות – 1. בכל המבנים יותר הקמת גג רעפים בנוסף למספר הקומות, בתנאי שגובה החלל ברכס הגג לא יעלה על 2.0 מ'. 2. במבנים קיימים, החורגים במספר הקומות מהמותר בתוכנית זו, הועדה המקומית רשאית לאשר את הבנין, אולם תאסר תוספת קומה חדשה. 3. גובה המבנים יהיה 10 מטר מפני קרקע טבעית כפי שאושר בהיתר הבניה.

יג.	<p>קווי בנין</p> <p>1. מרווח צידי 3.0 מ', מרווח אחורי 4.0 מ', מרווח קדמי 3.0 מ'. 2. תוספות בניה לא יחרגו מקווי הבנין המפורטים לעיל, למעט מרווח קדמי שיהיה 5.0 מ'. 3. למבנים חדשים מרווח קדמי 5.0 מ', מרווח צידי 3.0 מ', מרווח אחורי 4.0 מ'. 4. במגרשים "עולים" בלבד יותר הקמת מבנה חניה בקו בנין קידמי ו/או צידי אפס מטר. מעל מבנה החניה ולאורך שלא יעלה על 60% מחזית המגרש בלבד, תותר הקמת מרפסת או חדר לשימוש מגורים. 5. במגרשים "יורדים" יותר משטח חניה ומחסן מתחתיו בלבד בקו בנין קדמי ו/או צידי 0 מטר. מבני המגורים בהתאם למפורט לעיל.</p>
4.1.3	הוראות פיתוח
א.	קירות תומכים הם חלק מהמבנה ועליהם להיות מפורטים בהיתר הבניה, כולל פירוט חומר הגמר.
ב.	קירות תומכים בצידי המגרש ובמרווח האחורי לא יעלה על 2.5 מ' יחסית לקרקע טבעית. הגבלה זו אינה חלה על קירות תומכי מגרש/כביש. הועדה המקומית רשאית לאשר קירות קיימים שאינם עומדים במגבלה זו.
ג.	קירות תומכים בקו מגרש קדמי הגובל עם הכביש יחופה באבן טבעית.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים מסעה חניה ציבורית תשתיות ריהוט וגינון רחוב תחנות אוטובוס
4.2.2	הוראות תשמש למעבר כלי רכב, כמוגדר בחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות למעט מסילות ברזל.

4.3	שם ייעוד: שביל להולכי רגל
4.3.1	שימושים מדרגות ריהוט רחוב וגינון, קווי תשתית

4.4	שם ייעוד: ש.צ.פ.
4.4.1	שימושים שבילים, גינון, מגרשי משחקים, קווי תשתית

4.5	שם היעוד: אתר למוסד ציבורי
4.51	שימושים
	גן ילדים בית כנסת מעון ילדים גן משחקים
4.5.2	הוראות
א.	תותר בניית שני מבנים במגרש המיועד למבני ציבור
ב.	גג המבנה יטופל כחזית חמישית
ג.	בגבולות המגרש יוקמו קירות תומכים מחופים אבן

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (5)	תכנית משטח (%)	צפיפות לזונם (יחיד/לטו)	מספר יחיד (2)	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר (1)		מנהל מפקס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/מזרז/מזרזי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מותרות	מקל לכניסה הקובעת							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
4	3	3	2	2	10	45	2.5	(1)+1	78	310	85	225		238	397	41	מגורים א' חד משפחתי
4	3	3	3	3	10	45	2.4	(1)+1	78	323	85		238	238	414	62	
4	3	3	3	3	10	45	2.4	(1)+1	78	325			240	240	417	63	
4	3	3	3	3	10	45	2.4	(1)+1	78	328			243	243	421	64	
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	312			227	227	400	65	
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	305			220	220	391	66	
4	3	3	3	3	10	45	2.4	(1)+1	78	324			239	239	415	73	
4	3	3	2	2	10	45	2.4	(1)+1	78	327	85	242			419	(4)176	
4	3	3	2	2	10	45	2.4	(1)+1	78	309	85	224			396	(4)177	
4	3	3	2	2	10	45	2.5	(1)+1	78	334	85	249			428	91	
4	3	3	2	2	10	45	2.3	(1)+1	78	323	85	238			414	92	
4	3	3	2	2	10	45	2.4	(1)+1	78	314	85	229			403	96	
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	314			229	229	403	105	
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	367			282	282	471	106	
4	3	3	2	2	10	45	2.1	(1)+1	78	391	85	306			501	142	
4	3	3	2	2	10	45	2.0	(1)+1	78	331	85	246			424	143	
4	3	3	2	2	10	45	2.3	(1)+1	78	323	85	238			414	144	
4	3	3	2	2	10	45	2.4	(1)+1	78	315	85	230			404	145	
4	3	3	2	2	10	45	2.5	(1)+1	78	313	85	228			402	146	
4	3	3	2	2	10	45	2.5	(1)+1	78	324	85	239			415	147	
4	3	3	2	2	10	45	2.4	(1)+1	78	346	85	261			444	158	
4	3	3	2	2	10	45	2.2	(1)+1	78	312	85	227			400	159	
4	3	3	2	2	10	45	2.5	(1)+1	78	335	85	250			430	160	
4	3	3	3	3	10	45	2.3	(1)+1	78	287			202	202	368	162	
4	3	3	3	3	10	45	2.7	(1)+1	78	305			220	220	391	163	
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	330			245	245	423	164	
4	3	3	3	3	10	45	2.3	(1)+1	78	304			219	219	390	165	
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	315			230	230	404	166	
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	311			226	226	399	167	
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	309			224	224	396	168	
4	3	3	3	3	10	45	2.4	(1)+1	78	319			234	234	409	169	
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	312			227	227	400	170	

8/11/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 21

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (5-)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר (2-)	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס		שטחי בניה מ"ר (1-)		מפל מפלס לכניסה הקובעות	מגורט/ מזגרי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי							מתחת לכניסה הקובעות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	3	3	3	10	45	2.2	(1)+1	78	354			85	269	454	171	מגורים א' חד משפחתי
4	3	3	3	10	45	2.2	(1)+1	78	355			85	270	455	172	
4	3	3	3	10	45	2.2	(1)+1	78	359			85	274	460	173	
4	3	3	3	10	45	2.2	(1)+1	78	302			85	217	387	174	
4	3	3	3	10	45	2.6	(1)+1	78	303			85	218	388	175	
4	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	312			85	227	400	176	
4	3	3	2	10	45	2.4	(1)+1	78	329	244	85			422	177	
4	3	3	2	10	45	2.4	(1)+1	78	327	242	85			419	178	
4	3	3	2	10	45	2.5	(1)+1	78	309	224	85			396	179	
4	3	3	2	10	45	2.6	(1)+1	78	303	218	85			389	180	
4	3	3	2	10	45	2.4	(1)+1	78	328	243	85			420	181	
4	3	3	2	10	45	2.5	(1)+1	78	313	228	85			401	182	
4	3	3	2	10	45	2.4	(1)+1	78	333	248	85			427	183	
4	3	3	2	10	45	2.3	(1)+1	78	336	251	85			431	184	
4	3	3	2	10	45	2.6	(1)+1	78	298	213	85			382	185	
4	3	3	2	10	45	2.4	(1)+1	78	323	238	85			414	186	
4	3	3	2	10	45	2.6	(1)+1	78	302	217	85			387	187	
4	3	3	2	10	45	2.5	(1)+1	78	317	232	85			406	188	
4	3	3	2	10	45	2.6	(1)+1	78	301	216	85			386	189	
4	3	3	2	10	45	2.5	(1)+1	78	306	221	85			393	190	
4	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	318			85	233	408	199	
4	3	3	3	10	45	2.3	(1)+1	78	335			85	250	429	200	
4	3	3	2	10	45	2.4	(1)+1	78	321	236	85			412	201	
4	3	3	2	10	45	2.4	(1)+1	78	319	234	85			409	202	
4	3	3	3	10	45	2.4	(1)+1	78	327			85	242	419	203	
4	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	305			85	220	391	204	
4	3	3	3	10	45	2.4	(1)+1	78	320			85	235	411	205	
4	3	3	2	10	45	2.4	(1)+1	78	320	235	85			411	207	
4	3	3	2	10	45	2.3	(1)+1	78	331	246	85			425	208	
4	3	3	2	10	45	2.3	(1)+1	78	330	245	85			423	209	
4	3	3	2	10	45	2.3	(1)+1	78	336	251	85			431	210	

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מננה (מטר) (-5)	הכסית משטח הא השטח (%)	צפיפות ליונם (יח"ד) (נטו)	מספר יח"ד (-2)	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ		מתחת לכניסה הקובעת		שטחו בניה מ"ר (ג')		מפל מפלס לכניסה הקובעת	גודל מזגרי/ מזגרי/ מזגרי (מ"ר)	מס' טא שטח	יעוד
	ימני	צדדי	מחלת	מעל						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
4	3	3	2	2	10	45	2.3	(1)+1	78	342	85	257	85	438	211	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	45	2.4	(1)+1	78	324	85	239	85	415	212	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	45	2.1	(1)+1	78	363	85	278	85	466	213	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	45	2.6	(1)+1	78	285	85	200	85	365	215	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	314			85	279	217	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	313			85	278	218	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	317			85	232	219	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	45	2.3	(1)+1	78	331	85	246	85	424	220	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	45	2.4	(1)+1	78	322	85	237	85	413	221	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	45	2.4	(1)+1	78	323	85	238	85	414	222	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	3	3	10	45	2.5	(1)+1	78	307			85	222	223	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	3	3	10	45	2.3	(1)+1	78	338			85	253	232	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	3	3	10	45	2.1	(1)+1	78	369			85	284	233	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	3	3	10	45	2.1	(1)+1	78	371			85	286	234	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	3.0	(2)+2	85	558	170	388	170	657	18	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	3.0	(2)+2	85	560	170	390	170	659	(4) 67	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	3.0	(2)+2	85	552	170	382	170	650	(4) 68	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	3.5	(2)+2	85	481	170	311	170	566	(4) 69	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	2.9	(2)+2	85	585	170	415	170	688	(4) 74	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	2.8	(2)+2	85	593	170	423	170	698	(4) 75	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	3	3	10	55	2.7	(2)+2	85	618			170	448	100	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	3	3	10	55	1.8	(2)+2	85	953			170	783	107	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	2.6	(2)+2	85	648	170	478	170	763	148	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	2.7	(2)+2	85	618	170	448	170	727	149	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	2.5	(2)+2	85	667	170	497	170	785	150	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	2.7	(2)+2	85	614	170	444	170	722	151	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	2.7	(2)+2	85	611	170	441	170	719	152	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	2.5	(2)+2	85	647	170	477	170	761	153	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	2.8	(2)+2	85	591	170	421	170	695	154	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	2.8	(2)+2	85	586	170	416	170	690	157	מגורים א' / חד משפחתי			
4	3	3	2	2	10	55	2.8	(2)+2	85	558	170	388	170	656	161	מגורים א' / חד משפחתי			

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (-5)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד (-2)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר (-1)			מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	גודל	מס' תא שטח	יעד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי				
4	3	3	2	2	10	55	2.7	(2)+2	85	630	170	460	741	(4)197	מגורים א' דו משפחתי	
4	3	3	2	2	10	55	2.8	(2)+2	85	565	170	395	665	(4)198		
4	3	3	3	3	10	55	2.8	(2)+2	85	568			668	206		
4	3	3	3	3	10	55	3.5	(2)+2	85	459			540	225		
4	3	3	3	3	10	55	2.2	(2)+2	85	759			893	226		
4	3	3	3	3	10	55	2.7	(2)+2	85	623			733	227		
4	3	3	3	3	10	55	2.6	(2)+2	85	653			768	228		
4	3	3	3	3	10	55	2.8	(2)+2	85	605			712	231		
3	3	3	1	2	12	50	-	-	ל.ר.	713			1428	214	אתר לפנה"א זיכרון	

הערות: 1* מבנים במגרשים יורדים ביחס לכביש הגובל, נכללו השטחים בהגדרה של "מתחת לבנייה הקובעת" מבנים במגרשים עולים ביחס לכביש הגובל, נכללו השטחים בהגדרה של "מעל הכניסה הקובעת"

ההודרה של מעל/מתחת לכניסה הקובעת, תהיה בתוכנית זו ההתייחסות ביחס לכביש הגובל

2* המספר בסוגריים מסמן את מספר יחידות המשנה המותרות במגרש.

3* במגרשים "עולים" תותר בניית חניה בלבד עד קו בניין קדמי 0 מטר מעל מבנה החניה ולאורך שלא יעלה על 60% מחזית המגרש בלבד, תותר הקמת מרפסת או חדר לשימוש של מגורים.

במגרשים "יורדים" קו בניין יהיה עפ"י המוגדר בטבלה. בקו בניין קדמי 0 מטר, תותר בניית משטח חנייה ומתחתיו יותר להקים מחסן.

4* מגרשים בין שני כבישים. חישוב שטח המבנה יתייחס לכביש העליון ולכן כל השטחים מוגדרים כמתחת לכניסה הקובעת, זאת גם במקרה שקיימת כניסה מכביש תחתון.

5* גובה המבנה מפני קרקע טבעית עפ"י היתר בניה מקורי שהוצא.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשינויים ותוספות למבנים קיימים בהתאם להוראות תוכנית זו, היא הגשת תוכנית מדידה של המבנה הקיים, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך בק.מ. 1:100 כולל כל הקומות, כל מפלסי המגרש ומפלסי הכביש הגובל. הבקשה להיתר בניה תכלול חישובי שטחים מפורטים של הקיים והמוצע.
- ב. בקשה להיתר בניה תוגש על מפת מדידה עדכנית גם במגרשים בהם מדובר בהסדרת בניה קיימת.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשינויים ותוספת בניה למבנים קיימים הוא פתרון חניה בתחומי המגרש.
- ד. מגרש 162, פנוי לבניה למגורים וכן מגרש 214 לבניה ציבורית - הוראות הבניה בהתאם לתוכנית זו.
- ה. בבקשה להיתר בניה אשר כוללת יחידת משנה, תסומן יחידת המשנה ויפורטו שטחי הבניה של יחידת המשנה כך, שסה"כ השטחים לא יעלו על 55 מ"ר, כאשר 45 מ"ר עיקרי ו-10 מ"ר שירות (שטח יחידת המשנה הוא חלק מסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש). תנאי למתן היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בטאבו בדבר האיסור על רישום בנפרד ופיצול בעלויות.
- ו. במגרשים "עולים" בהם מנוצל השטח מעל החניה בקו בנין קדמי 0 מטר, תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת העיצוב האדריכלי, חומרי הגמר והגינון בחזית המגרש לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ז. תנאים להיתר בניה בנושא חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:
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.
 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).
 3. ככל שהתוכנית מציעה שינוי יעוד ושימוש במבנה קיים, תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם לליעודו החדש של המבנה.

6.2 תנועה וחניה

- א. כל הגשת היתר בניה מותנה בפתרון חניה בתחומי המגרש. לא ינתן היתר בניה בלא התחייבות מגיש היתר הבניה לביצוע מבנה החניה. כל תוכנית שתוגש להיתר בניה, בניה חדשה או לגליזציה תחוייב בהקמת מקומות חניה בתחום המגרש. יותר ביצוע משטח חניה לשתי מכוניות אחת מאחורי השניה.
- היתרי בניה ופטור מחניה שניתנו כדין בהתאם לתוכנית המאושרת יהיו תקפים בהתאם לתוכנית המאושרת.
- ב. בתכנון תא החניה ידרש להתיחס למגרש גובל, וידרש להצמיד תאי חניה קיימים ו/או מתוכננים במגרשים גובלים, ככל האפשר באישור מהנדס העיר.
- ג. במגרשים "עולים" תותר בניית חניה בקו בנין קדמי 0 מטר ומעליה תותר קומה חלקית בלבד, לאורך 60% בלבד מחזית המגרש עבור שימוש של מגורים. החניה הנדרשת ליחידת המשנה תהיה בתחום המגרש.
- ד. במגרשים "יורדים" בלבד לא תידרש חניה נוספת בתחום המגרש עבור יחידת המשנה, פתרון החניה עבור יחידת המשנה אפשר שיהיה בתחום הדרך.
- ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ו. עיריית נשר תהיה אחראית לביצוע הסדרי התנועה המפורטים בנספח התנועה.

6.3 מניעת מטרדים בעת הבניה
<p>א. מתן היתר הבניה מותנה בהתחייבות מבקש ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה, כולל מטרדי אבק מפעולות חציבה ומשטחים חשופים בטרם יבנו ויפותחו.</p> <p>ב. יאסר שימוש בשטח ציבורי – כביש או ש.צ.פ. גובל כמקום התארגנות לבניה.. כל התארגנות תבוצע בתחום המגרש.</p> <p>ג. כל שטח שיפגע מחוץ לאזור הבניה ישוקם ע"י וע"ח מבקשי היתר הבניה.</p>

6.4 הריסה
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה מיועד להריסה.</p> <p>ההריסה תבוצע כתנאי להוצאת היתר בניה להרחבת הבנין או להסדרת הבניה שבוצעה בשטח.</p>

6.5 עצים בוגרים
<p>1. בשטח הפרויקט לא יכרתו או יועתקו עצים עקב בניה או פיתוח.</p> <p>2. שינויים בגבולות המבנים או בניית מבנים חדשים יובאו לפקיד היערות לפני הדיון בבקשה להיתר הבניה.</p>

6.6 קירות תומכים
<p>א. לא יותרו עמודים בדלים במבנים בשטח התוכנית. ידרש הקמת קיר מסד אוטם.</p> <p>ב. קירות תומכים קיימים, בעת אישור תוכנית זו, ישמרו ויסומנו בתוכניות מדידה שיוגשו לאישור כחלק ממסמכי היתר הבניה. בתוכנית המדידה יירשם רום הקיר.</p> <p>ג. בקירות תומכים חדשים ידרש דירוג וגינון במדרגה.</p> <p>ד. במגרש עולה לא יותר הקמת קיר חדש בגובה מעל 4.0 מ'.</p>

6.7 חשמל
<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 בתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתיעצות עם חברת חשמל ובאישורם.</p>

6.8 בניה משמרת נגר
<p>1. "באזורים המיועדים לפיתוח" – מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.9 פיקוד העורף
<p>לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט או למרחב מוגן.</p>

6.10 הפקעה לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p>

6.11 חלוקה חדשה
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.</p>

<p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות רצופות הכוללות כל אחת שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. מתן היתר בניה מותנה באישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. על מבקש היתר בניה לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ה. יחידת משנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית.</p> <p>ו. על מבקש היתר הבניה, בתוכנית הכוללת יחידה משנה, לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות מהיחידה הראשית.</p>

6.12. השבחה
היטל השבחה ישולם כחוק.

6.13	תשתיות
	<p>א. אספקת מים</p> <p>על מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים, שייגרם עקב ביצוע התוכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקש היתר הבניה.</p> <p>על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד המים הכללי, מיקום מונה המים, מאושר ע"י אגף המים.</p>
	<p>ב. ביוב</p> <p>מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים והביוב והניקוז.</p> <p>תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע/קיים עונה על דרישותיו.</p>
	<p>ג. ניקוז – תיעול</p> <p>1) מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורו למערכת הציבורית. יידרש אישור מנהל אגף המים הביוב והניקוז, שתוכנית הניקוז בוצעה לשביעות רצונו.</p> <p>2) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>

<p>ד. <u>ערכות כיבוי אש</u> מפה מצבית שתוכן תכלול סימון הידרנטים קיימם במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר, במידה ויידרש, יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימם ובהתאם לחוק.</p>	
<p>ה. <u>אצירת אשפה</u> מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר בניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p>ו. <u>קווי טלפון ותקשורת</u> קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תוכנית זו. כל החיבורים למבנה יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך מבנה.</p>	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	התוכנית היא תוכנית מסדירה. כל בנין בו ימצאו אי התאמות לתוכנית ג/1059 יידרש בעל המבנה להגיש לאישור בקשה להיתר בניה מעודכנת על פי הוראות תוכנית זו.	

7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תיושם תוך חמש שנים מיום אישורה. בסמכות הועדה המחוזית להאריך את התקופה של יישום התוכנית. הועדה המקומית תדווח לוועדה המחוזית תוך שנתיים מיום אישור התוכנית על אופן מימושה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עיריית נשר	חתימה:	תאריך: 11.11.12
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: דינה אמר	חתימה:	תאריך: 8.11.12
	תאגיד: דינה אמר – אברהם קוריאל, אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד: 513246025
יזם בפועל	שם: ועדה מקומית מורדות הכרמל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: חוכרים שונים		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

חתימה אמר מוראל אדוולטס בע"מ
 34744 ח'ת 67
 טל. 04-8371190 ססס. 04-8371190

תאריך: 14.8.2011

עורך התוכנית: דינה אמר

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: תנועה		
	+	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 וחותמת (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	
	+	מחוז		
	+	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	+	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	+	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	+	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' 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?		
+		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	+	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
+		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
+		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		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? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
+		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
+		האם התכנית 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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
+		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?		
+		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	+	האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

(7) עמ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

אמריקורטל אורזלים בע"מ
 חתימתו: 67, ח'מ' 34744
 טל. 04-8371190, 04-8371259

תאריך: 14.8.2011

עורך התוכנית: דינה אמר

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)		
סעיף 109 (ב)		