

5-05-09

2008256

תכנית מס' ג/16746

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מי יזית
05-05-2009
נתקבל
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16746

שם תוכנית: תכנית לשינוי יעוד משטח מלאכה ותעשייה למגורים – כאוכב
אזור 2/א

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/16746... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 12.08.09.. לאשר את התכנית</p> <p>יוסף גרון סמנכ"ל לתכנון י"ת הועדה המחוזית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/16746 מורה/ה רול/הו הפרסומים מס' 5965 מיום 17.6.09</p>



1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית לשינוי יעוד משטח מלאכה ותעשיה
למגורים – כאוכב אזור 2/א

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

16746/ג

מספר התוכנית

31.25 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

05/04/09

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

748800	קואורדינטה X
223300	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום כאוכב אבו אל היג'א – חלק צפוני

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כאוכב אבו אל היג'א

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כאוכב אבו אל היג'א

לא רלבנטי	שכונה
לא רלבנטי	רחוב
לא רלבנטי	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17693	מוסדר	חלק מהגוש	-	8,13
17694	מוסדר	חלק מהגוש	-	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

גבעות האלונים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/03/05	5384	המשכיות בתכנון	גובל	11158/ג
24/06/91	3894	שינוי שטח מלאכה ותעשייה לאזור מגורים	שינוי	6270/ג
30/10/80	2667	הרחבה מקומית של דרך	שינוי	1611/ג
04/12/08	5876	מפרטת את התכנית	כפיפות	15607/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' דסמונד קפלן	02/04/09	-	22	-	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' דסמונד קפלן	05/04/09	1	-	1: 1250	מחייב	מחייב	תשריטת התוכנית

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקת(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	hapat@del.co.il	03-6366420		03-6366422	תל נגאל אלון 55, תל אביב 67891		מנהל מקרקעי ישראל באמצעות ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ				

יזם במועל 1.8.2

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hapat@del.co.il	03-6366420		03-6366422	תל נגאל אלון 55, תל אביב 67891		מנהל מקרקעי ישראל באמצעות ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafonichmun@mni.gov.il	04-6453276		04-6558211	נצרת עלית ת.ד. 580, נצרת עלית 17105		רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל ובעלים פרטיים				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזע כבלישים
deskap@netvisi.on.net.il	04-9800554	054-6507510	04-9800007	ידפת, ד.ג. משגב 20180		דסמונד קפלן אדריכלים	28921	13754023	דסמונד קפלן	אדריכל	
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	050-3332238	04-8580355	רח' היזמה 3, ת.ד. 2054 סירת הכרמל 30200		ח' הצפון מיפיי ותדסה בע"מ	1004	02434 3493	אלדב נטוביץ	מורד	
haifa@del.co.il	04-8577365	050-5446107	04-8577355	רח' היזמה 3, ת.ד. 85 סירת הכרמל 30200		ד.א.ל. הנדסה בע"מ 2004	36680	55903975	מושה ליבוביץ	יזע כבלישים	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
-	-

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- הקמת שכונת מגורים בת 91 יחידות דיור.
- הגדרת תנאיים למתן למתן היתרי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשייה לאזור מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת/הגדלת : צפיפות, מרווחי בניה וגובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאיים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 31.25 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		22,800	22,800	-	מ"ר	מגורים א'
		91	91	-	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א	101-103	
שטח ציבורי פתוח	301	
דרך מאושרת	204	
דרך מוצעת	200-203	

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א

4.1.1 שימושים

א.

- בתי מגורים.
- שטחי שרות עבור מחסנים, חנייה מקורה, חדרי טרנספורמציה.
- דרכי גישה, שבילים, חנייה ופיתוח סביבתי.
- גני ילדים, פעוטונים.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
- מספרות ומכוני יופי.
- סטודיו וגלריה לאומנויות.
- צימרים וחדרי אירוח.
- מסחר (באזור חזית מסחרית).

4.1.2 הוראות

א.

לאחר הפעלת סעיף 149 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בדבר פרסום, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בקומת קרקע בלבד שימושים מסוג סדנאות לאומנות, קדרות ועבודות יד שאינם מהווים הפרעה לסביבה. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק בתנאי קיום פתרונות חניה ובתנאי שהשימוש אינו מנצל יותר מ-25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש.

ב.

מותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני ובאישור הוועדה המקומית.

ג.

חזית מסחרית:

- שטח בו מותרים כל השימושים המותרים באזור מגורים א/1 וכן מסחר בקומת הקרקע.
- במגרשים המוגדרים כבעלי חזית מסחרית זכויות הבניה יוגדלו ב-100 מ"ר מהמצוין בטבלת זכויות בניה בסעיף 5, לצורך השימוש המסחרי בלבד.
- כל שאר ההגבלות וההוראות החלות על הייעוד של המגרש מכח תכנית זו חלים על המגרש.

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

א. שטח המיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומתקני צל.

ב. תותר בניית שירותים ציבוריים וחדרי טרנספורמציה בכפוף לתנאים הבאים:

- סה"כ השטח של המבנים לא יעלה על 100 מ"ר בכל תחום התכנית.
- גודל כל מבנה לא יעלה על 20 מ"ר.
- גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת ו-3 מ'.

4.2.2 הוראות

א. כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הוועדה המקומית.

4.3 שטח לדרכים**4.3.1 שימושים**

א. מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפוצץ חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הוועדה המקומית.

4.3.2 הוראות

א. בשלב התכנון המפורט מותר יהיה לתכנן דרך כדרך משולבת, בתנאי אישור ע"י מהנדס הוועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסיעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסם במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת. תותרנה כל התכליות המותרות בדרך. כל הפיתוח בשטח לדרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הוועדה המקומית.

ב. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ...	תכסית (%) משטח תא (משטח)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מנרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צירי- צירי- צירי- צירי- צירי-	צירי- צירי- צירי- צירי- צירי-	מותרת	מעל						שטחי בניה סת"כ	שטחי בניה ...				מיתחת לפנייה הקובעות	מיתחת לפנייה הקובעות**
	שמאלי	ימני	קדמי	לקניסה												
4	4	4	4	3	10	35	4	91	100%	100%	-	20%	80%	400 (מזערי) לפי גודל תא משטח בתשריט	101,102,103	שטח מנורים א'
3	0	3	3	1	3	20	-	-	20	20	-	-	20	לפי גודל תא משטח בתשריט	301	שטח ציבורי פתוח
אסורה בנייה																
דרכים																

הערות:

- * קווי בנין ייתרו הקמת פרגולות ומגני עזר חד-קומותיים במרווחים נקו בנין 0.0 מ'.
- שטח בנין של מבני עזר במרווחים לא יעלה על 10% משטח המגרש והחזרה חלק מהשטח המותר בטבלה. קווי הבניין יהיו לפי הטבלה הניל אלא אם צוין אחרת בתשריט התכנית.
- ** כניסה הקובעות הועדה המקומית רשאית לקבוע את מפלס הכניסה ולנייד אחוזי הבניה ממעל למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- *** גובה מבנה בשום מקרה לא תעלה גובה הבניה על הגובה המכסימלי הנקבע ב- מי נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 6.1.1). ספירת קומות תהיה מגובה קרקע טבעית מקורית בכל חתך של המבנה במגרש. ניתן לבנות קומת מרתף לשטחי שירות כולל חנייה ומחסנים בלבד מתחת למבנה בתנאי שגובה הבניה לא יעלה על הגובה המכסימלי הנקבע ב-מי'. שטח המרתף יחשב כחלק מהשטח הבניה המותר בטלת זכויות בנייה חנייה.
- **** שטחי בניה במגורים המוגדרים כבעלי חזית מסחרית זכויות הבניה יוגדלו ב-100 מ"ר מהמצוין בטבלת זכויות בניה לעיל, לצורך השימוש המסחרי בלבד. ראה סעיף 4.1.2.

06/04/2009

עמוד 10 מתוך 22

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנין

6.1.1 גובה מבנים:

- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.
- יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי וציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר. לגגות רעפים לא יבלטו קולטי שמש ודודי שמש מעל הגובה המכסימלי המותר.
- תותר בנייה של גדרות בגבול המגרש (בתחום המגרש) ובתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש בתנאי שהגובה המקסימלי של הגדרות לא יעלה על 1.8 מ' מעל פני הפיתוח הקרוב בצד הגבוה יותר של הפיתוח. בצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 1.1 ס"מ כדי לשמור על שדה ראייה.
- כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.1.2 קווי בנין:

- במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:
- פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש למעט במקרים המוגדרים בסעיף "פתחים מותרים".
- פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.
- שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מטר.
- קו בנין 0.0 מ' או מעבר מינימלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר, הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל (קו בנין 0.0 מ') או לפחות 0.8 מ' מגבול המגרש כדי לאפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מ'.
- גמר נאה כלפי חוץ: מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.
- מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.
- קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- מרתף תניח: יותר קו בנין 0.0 מ' למרתפי תניח בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורה הבניה.

6.2 הוראות פיתוח

6.2.1 נוף: כל תכנון ופיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים ובדרכים ילווה ע"י אדריכל נוף.

עבודות עפר: כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

קירות תומכים ומסלעות: תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 2.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'. המרווח ישמש לנטיעות.

שילוט: הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת. בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל חזית של כל מבנה ולא יהיו יותר מארבעה שלטים לכל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר. תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות.

עיצוב ושילוב חניה בתחום דרכים, דרכים משולבות ומגרשים: החניה תתוכנן כך שלא יראו משטחי חניה גדולים, וזאת ע"י שילוב החניה בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באי גינון. לא יותר יותר מ-5 מקומות חניה ברצף ללא אי גינון להפרדה. בכל אי גינון ינטע לפחות עץ בכיר אחד.

6.3 תשתיות

6.3.1 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה:

- מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3.2 חשמל:**איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרוב לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3.3 תקשורת:

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

6.3.4 זיקת הנאה:

הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז ותיעול ולהבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא יונתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

6.4 חלוקה

- 6.4.1**
- תנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית זו: הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק לפי סעיפים 121, 122.
 - במסגרת של איחוד וחלוקה לא יינתן נגישות ישירה למגרשים מדרך מס' 1.

6.5 רישום

- 6.5.1**
- בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון הבניה.

- 6.6 הפקעות**
- 6.6.1**
- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.
 - מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 6.7 תנאים למתן היתרי בניה**
- 6.7.1** תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 6.8 היטל השבחה**
- 6.8.1** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 6.9 חניה**
- 6.9.1** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. הניקוז של חניה בגבול צדדי (קו אפס) יהיה לכיוון מגרש מבקש ההיתר.
- 6.10 עתיקות**
- 6.10.1** בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 6.11 מקלטים**
- 6.11.1** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 6.12 שרותי כבאות**
- 6.12.1** קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.
- 6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**
- 6.3** יינתן היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 4.1**

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		מינהל מקרקעי ישראל באמצעות ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ			
		מינהל מקרקעי ישראל באמצעות ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים			בעלי עניין בקרקע
06/04/09	<i>דסמונד קפלן</i> אדריכל	אדריכל דסמונד קפלן	013754023	דסמונד קפלן אדריכלים	עורך התכנית

אין לנו התנגדות יזרמונית לתכנית. בתנאי שיש תהיה ניתואמת עם רשויות התכנון הנוספות.
חתימתנו היתה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הודעה השטח ונתהם עיטו הסכם נתיאים ביינו ואין חתימתנו או באה בניקום הסכמת כל בעל זכות השטח הנדון ו/או כל רשות נוספת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
לטיעון הסדר המק ניוצהר בזה כי אב נעילה או ייעוטה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י ניי שרכש נואתנו על ניו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ניכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק ננקודת נובט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
נחזו הצפון
תאריך: 06/04/09

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	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 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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: _____		
		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 ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		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?	✓	

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

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דסמונד קפלן, מספר זהות 013754023, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16746 ששמה תכנית שינוי יעוד משטח למלאכה ותעשייה למגורים – כאוכב – אזור 2/A (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 28921.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א. אלדב נטוביץ' מודד מוסמך עדכון מדידה

ב. מושה ליבוביץ יועץ תנועה תכנון כבישים

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דסמונד קפלן
אדריכל

חתימת המצהיר

06/04/2009

06/04/09

תאריך

עמוד 19 מתוך 22

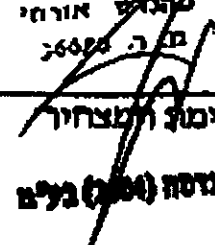
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטח מושח ליבוביץ, מספר זהות 055903975,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/16746 ששמה תכנית לשינוי יעוד משטח מלאכה ותעשייה למגורים - כאוכב - אזור N/2 נלהלן - הייטוכנית"י).
2. אני מוסחה לתתום מהנדס אורחי ויש בידי תעודה מטעם רשם מהנדסים וחאדריכלים (חגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרו: הוא 36680 או לחילופין (מתם את המינותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הטשאים דיכיס ואלה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרת המתאימת לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והטאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/טשאים בתוכנית אותם ערכתי ושחששתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, תחתיטח דלמטח היא תתימתי, וכי תוכן תצחירי זה אמת.

מושח ליבוביץ
מהנדס אורחי
מ.ה. 36680


חתימת המצחיר
ד.ה.ל חתטה (מ.ה. 36680)

30/3/2008

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/16746

(בעת המדידה המקורית)

1. חריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המתווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך מספר רשיון חתימה

(בעת עדכון המדידה)

2. חריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המתווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 31.3.2009 וחכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.
שכל/העדרה התבצעה בתחומי הקרקע 1 30 א' מס' 1

שם המודד המוסמך מספר רשיון חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

שם המודד המוסמך מספר רשיון חתימה

הסבר:

1. סעיף 1 ימלא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימלא ככל שנוסד עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימלא רק עבור תוכניות חסילות 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
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

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