

70872

תכנית מס. ג/17924

מכאית 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

19-10

2010

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17924

שם תוכנית: מצפה אבי"ב שכונה ו'

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: משגב
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 17924
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 02/07/2010 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 17924
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 300
ביום 02/07/2010

דברי הסבר לתכנית

רקע כללי

1. אוכלוסיה:

הישוב מצפה אבי"ב נוסד ועלה לקרקע בשנת 1981 .
הישוב מונה כיום 165 משפחות
לאחרונה אוכלסה שכונה ד ביישוב, והישוב נערך לקליטה של משפחות נוספות

2. פיתוח והרחבה:

הישוב נהנה מגידול במספר המשפחות הצעירות , דבר המחייב עתודות קרקע שיתאימו לקצב הגידול.
קיימות מספר בעיות בנושא הרחבת הישוב
א. חסרה פרצלציה בתכנית הנוכחית.
ב. על מנת להכין פרצלציה יש צורך בשינוי במערך המגרשים, הכבישים והשטחים הפתוחים
על מנת לפתור בעיות אלו, הוחלט לשנות את התכנון באזור שכונה ו', כך שיווצר מצב בו ניתן יהיה להקים
מבני מגורים לאוכלוסיה צעירה ומתבגרת , תוך התאמה לטופוגרפיה, לנוף ולתנאי נגישות נאותים.

3. פתרון בעיה בכביש מס. 5:

כביש זה נמצא בחלקו בחלקה מס. 10 שהיא חלקה פרטית. תכנית זו באה לשנות מצב זה, כחלק משינוי
במיתחם המגורים המופיע בתכנית.

התכנית באה לתת מענה לבעיות הנייל, תוך שמירה על מספר יחיד המוגדר בתכנית הקיימת, אך בשינוי
היערכות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית מצפה אבי"ב שכונה ו'

[]

מספר התוכנית 17924/ג

[]

שטח התוכנית 149.55 דונם

[]

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

16.3.2010 תאריך עדכון המהדורה

• תכנית מפורטת סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי משגב

קואורדינטה מערב 748.800
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 219.650
 צפון - X

מצפה אבי"ב, הנמצא בחלק הדרום מערבי של מועצה אזורית משגב, בסמוך לכביש 781



תחום התכנית הוא באזור המזרחי של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מועצה אזורית משגב

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב מצפה אבי"ב
 שכונה מזרחית (שכונה ו')
 רחוב לא רלוונטי
 מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18558	מוסדר			11,14,35,43
18559	מוסדר		24	46,50
19957	מוסדר			42,43,58,61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25.12.2005	5474	הישוב נמצא בתחום אזור בעל רגישות נופית גבוהה	כפיפות	תמ"א 35 הנחיות סביבתיות
25.12.2005	5474	נמצא בתחום מרקם שמור משולב	כפיפות	תמ"א 35 מרקמים
19.12.1995	4363	תחום הקו הכחול עובר בגבול יער נטע אדם מוצע בתמ"א 22 – ללא שינוי ממצב קיים	כפיפות	תמ"א 22
15.4.2001	5018	יעוד הקרקע לפי תשריט יעודי קרקע: שטח ישוב כפר/קהילתי תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא מגבלות סביבתיות	כפיפות	ת.מ.מ. 9 / 2
21.8.2002	5104		שינוי	ג/12483
30.6.1996	4423		שינוי	ג/במ/234
3.6.2003	5191		שינוי	מש/מק/12483

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קצ"מ	תחולה	סוג המסמך
		שרה רוים - רוים תכנון	5.2.2008	1		1:1250	מתקני	תשריט התכנית
		שרה רוים, רוים תכנון	10.2.2008		24		מתקני	תולאות התכנית
		א.ט. תכנון	07.12.2008	3		1:500 1:1000/1:100	מנחה	נספח תנועה

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

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

1.8.1 מניש התכנית

זמ"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
mazkiraviv@hezqimil.net	9948339-04		9948339-04	מנפת אר"י	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית מנכ"ל מנכ"ל	7.5	7.5	7.5	מקצוע / תואר	מניש התכנית

1.8.1.1 יזם פועל

זמ"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם פועל
mazkiraviv@hezqimil.net	9948339-04		9948339-04	מנפת אר"י	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית מנכ"ל מנכ"ל	7.5	7.5	7.5	מקצוע / תואר	יזם פועל

1.8.2 בעלי עניין בלתי פועל

זמ"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontehunon@muni.gov.il			6558211-04	נכרת עירלי	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית			מנהל מקרקעי ישראל		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד / שפאר / יועץ תכנון וכד'

זמ"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
rom@romdesign.co.il	9882814-04	455820-054	9887778-04	גילן, ד. נ. משגב 20103	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	28391	65536310	שרה דום	אדריכלית / תואר	אדריכלית
atmadid@netvision.net.il	9800018-04	5388495-054	9800323-04	דקפת, ד. נ. משגב	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		306159674	אלה	מתכנת / תואר	מתכנת
modeday@netvision.net.il	9931277-04		9835292-04	ת.ד. 792 רמת גן 30095	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	640		משה מרין- מודד טכני	מקצוע / תואר	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- 2.1.1 תכנון מחדש של שכונת מגורים קיימת, ללא שינוי מספר יח"ד.
- 2.1.2 התאמת צומת בכביש מס. 1 בכניסה לישוב, בין הקיים לתכנית המתאר.
- 2.1.3 הסדרת זרכים, הניות ותשתיות בשטח התכנית
- 2.1.4 הסדרת שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי בתכנון שכונת מגורים קיימת ללא שינוי מספר יחידות הדיור בתחום התכנית
- 2.2.2 קביעת הוראות למתן היתרי בניה
- 2.2.3 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
- 2.2.4 קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- 2.2.5 קביעת הנחיות סביבתיות
- 2.2.6 קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 153.89

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענף	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	49,800		ללא שינוי	49,800	מ"ר (עיקרי)	מגורים א(*)
	332		ללא שינוי	332	מס' יח"ד	

(*) במצב המאושר מופיע כמגורים ב

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א

4.1.1 שימושים

- א. תאי שטח 801-858 מהווים הצעה לחלוקה למגרשים ומבני עזר. גודל מגרש מינימאלי 345 מ"ר. מס. יח"ד למגרש- 1
- ב. בתאי שטח 901-909 המיועדים לחלוקה למגרשים, תותר הקצאת שטחים למגורים ומבני עזר וכן למעבר רכב לגישה למגרשים, מקומות חניה ושטחים פתוחים. גודל מגרש מינימאלי בתאי שטח אלו – 500 מ"ר. מס' יח"ד למגרש לפי תכנית בינוי בסמכות הועדה המקומית.

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי המבנים ייבנו חיצונית מחמרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.
- ב. הוראות חניה מתן היתרי בנייה מותנה בהצגת פתרון חניה כחוק בתחום המגרשים
- ג. * תותר הקמת מבנה חניה בק.ב. קדמי 0. גובה חניה על ק.ב. 0 לא יעלה על 2.3 פנימי.
- ד. * תאי שטח 801-858 -תנאי למתן היתרי בנייה למגרשים אלו, אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית בסמכות הועדה המקומית. תכנית הבינוי לתאי השטח הנ"ל תגדיר מיקום חניה בתחום המגרשים, מיקום מקומות חניה בתחום זכות הדרך, וכן מיקום קווי בניה צידדיים (0,3).
- ה. * תאי שטח 901-909 -תנאי למתן היתר בניה למגרשים אלו, אישור תכנית בינוי בסמכות הועדה המקומית. תכנית הבינוי לתאי השטח הנ"ל תכלול חלוקה למגרשים, פתרון גישה למגרש, פתרון חניה, שטחים פתוחים, והגדרת קווי בניה בתחום המגרשים הנ"ל.
- ו. ניקוז גג החניה לא יפנה לחצר השכן
- ז. חמרי גמר לקירות תומכים, גדרות, מסלעות וכו' יהיו לשיקול מהנדס הועדה ומתכנן האתר, ובאישור הישוב

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושים

- א. שטח לצרכי גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
- ב. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים, התומכים פעילות תקינה של האזורים הסמוכים, בשצפ"ים ששטחם גדול מ-1 דונם.
- ג. זיקת הנאה בתא שטח 507 בהתאם לתשריט

4.3 דרכים

4.3.1 שימושים

- א. ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.

4.3.2 הוראות

- א. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

5. טבלת זכויות (הוראות בניה)

יעד	מס' ת"א שטח	גודל מגרש/ מוצרי	שטחי בניה (במטרים)		מרחק לכניסה (2) מקובעת		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מוצרי (מ"ר)	מס' ת"א שטח	יעד
			מרחק לכניסה (2) מקובעת	שירות	שירות	שירות					
מגורים א	801-858	345	מ"ר 150 לתי"ד	30 מ"ר	-	מ"ר 150 לתי"ד	30 מ"ר	מ"ר 150 לתי"ד	500	901-909	שטח ציבורי מתחם דרכים
	501-509	500	מ"ר 150 לתי"ד	30 מ"ר	-	מ"ר 150 לתי"ד	30 מ"ר	מ"ר 150 לתי"ד	500	901-909	
	401-411	לתי"ד (8)	מ"ר (7)	-	-	מ"ר (7)	-	מ"ר (7)	לתי"ד (8)	401-411	
לא תותר כל בניה מלבד מתקני דרך											

- (1) ייקבע ע"י תכנית בנייה בסמכות ובאישור הועדה המקומית
- (2) תותר העברת שטחי בנייה ממועל הכניסה אל מתחת למפעל הכניסה, ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה, באישור ועדה מקומית ולפי תכנית ביה.
- (3) קבועות בכל חזון של המבנה.
- (4) גובה המבנה יימדד מפני קרקע מתוכננת בכל חזון במבנה.
- (5) תותר בניית חניה בקו בנין צידו וקדמי 0 בתאום עם הועדה המקומית
- (6) תותר העברת קומת ממועל לכניסה למותרות למפעל הכניסה, לפי תנאי השטח, ללא שינוי במספר הקומות הכולל בכל חזון.
- (7) ייתרו שטחים עיקריים 25 מ"ר לדונם
- (8) לא תותר בניה למתקנים הנדסיים במגרשים הקטנים מ-1000 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות פיתוח**

- א. בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף ואיכות הסביבה, תוך שימת דגש לפגיעה מינימאלית בעצים קיימים.
- ב. כריתת עצים בתחומי התכנית תיעשה באישור מהנדס הרשות המקומית וק"ל-ע"פ "פקודת היערות". המבקש לכרות עץ מוגן חייב לקבל את אישור פקיד היערות בק"ל.
- ג. היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח הכוללת: מפלסי מבנים, קירות תומכים ואלמנטי פיתוח, תכנית תשתיות, חניות, פתרונות גידור, ניקוז חמרי גמר וכד'.
- ד. לא תותר הקמת גדרות תיל קוצני. לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חץ.
- ה. מסלעות הפונות לשטחי ציבור תהיינה בשיפוע מכסימאלי 1:2.
- ו. פיתוח השטח יעקוב אחרי טופוגרפיה טבעית. תמיכות במידת הצורך יבוצעו ע"י קירות תומכים בגבהים שלא יעלו על 1.5 מ'. במידת הצורך יבוצעו קירות מדורגים.
- ז. פיתוח השטח ייעשה על סמך הנחיות תכנית בינוי ו/או תכנית פיתוח שתוגש לוועדה מקומית.

6.2 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, חמרי בניין, חמרי גמר, פיתוח השטח, כולל שלבים מינימאליים לבנית המבנים-לאישור הועדה המקומית.
- ב. חמרי גמר: חמרי גמר יהיו קשיחים ומאיכות גבוהה העמידים לטווח ארוך.
- ג. גגות: גגות הבתים יהיו גגות שטוחים ומאסיביים ויטופלו בגמר צבע לבן+חצץ, ריצוף או צמחיה הידרופונית ע"ג האיטום/בידוד של הגג. לא יותרו מבנים בעלי גגות רעפים, אסבסט גלי או כל חומר אחר שאינו עולה בקנה אחד עם הקיים בישוב.
- ד. מתקני עזר: לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירת מים, מיכלי גז, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, מתלי כביסה, מסתורי כביסה, מזגנים, אנטנות, סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה. מיקומם יצוין בבקשה להיתר הבניה.
- ה. ארוכות וצנרת: לא תותר התקנת ארוכות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזית הבניינים. לא יותקנו צינורות חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכו' על הקירות החיצוניים של המבנה.
- ו. תוספות בניה: בתוספות בניה יש להשתמש בחומרי גמר כדוגמת הבניין המקורי ולדאוג לשילובם הארכיטקטוני במבנה.
- ז. שילוט: שילוט ומספר הבית יהיו לפי מיקום שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויופיע בבקשה להיתר הבניה.
- ח. חניה ומבני עזר: יותר להקים מחסן ביתי מחוץ לתחום המבנה אך בתחומי קווי הבניה. ע"ח אחוזים משטחי השירות המותרים. חמרי הבניה למחסן יהיו כדוגמת חמרי בניית הבית. תותר הקמת חניה בקו בניה צידי וקדמי 0.

ט. קו בניין 0:

במקרים בהם תותר בנייה על גבול המגרש (קו בניין 0), חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

• לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים בקיר שבקו בניין 0.

• בנייה על גבול המגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבנייה במגרש הסמוך אלא אם תואם ביצוע משותף בהסכמת השכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית

• גמר הקיר בגבול המגרש הפונה לקו בניין 0 יבוצע בצורה סופית ומושלמת אלא אם המבנים בשני המגרשים הסמוכים נבנים בו זמנית.

6.3 איכות הסביבה

א. כללי:

לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

ב. עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ג. היתרי בנייה:

בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבת בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

6.4 פיתוח תשתית

א. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית, והרשות המקומית.

ב. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, והרשות המקומית.

ג. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פתרון קצה, באישור מהנדס הועדה המקומית, והרשות המקומית, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

ד. חשמל, טלפון, כבלים ותקשורת:

התשתיות לנייל תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הועדה והגורמים המוסמכים לכך.

6.5 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

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

6.6 חלוקה ורישום

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. תנאי למתן היתר בניה- הסדרת נושא איחוד וחלוקה ע"פ החוק

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 401-411, 501-509, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.8 היטל השבחה

א. היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם

מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9 דרכים וחניות

א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.10 הוראות בניה למקלטים

תנאי למתן היתר בנייה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11 שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

א. תאור שלבי פיתוח אזור מגורים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התכנית

זמן ביצוע משוער – 10 שנים

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19.4.10	מצפה אביב כפר שיתופי בע"מ טלפקס 04-9948339	מזכירות מצפה אבי"ב			מגיש התכנית
19.4.10	מצפה אביב כפר שיתופי בע"מ טלפקס 04-9948339	מזכירות מצפה אבי"ב			יזם בפועל
18.7.2009	רם תכנון מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום 20103 04-9887778	מינהל מקרקעי ישראל	65536310	שרה רום, אדריכלית	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

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

⁽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.

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה שרה רוס, מספר זהות 65536310

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/17924 ששמהמצפה אבי"ב- שכונה ו (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 28391.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. א.ט. הנדסה יעוץ תחבורה נספח כבישים ותנועה
 ב. _____
 ג. _____
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 אחד 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.

רוס תסנון
 שרה רוס-אדריכלית
 גילון ד.נ. משנב 20103
 04-9887778
 חתימת המצהיר

14.4.10

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רוני יאסן ארז (שם), מספר זהות 30615967,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/17924 ששמה מצפה אבי"ב-שכונה ו' (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם אגף הנדסה וקונסטרוקציה

(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 50847 או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

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

א.ט.הנדסה
תכנון, ייעוץ ומדידות

חתימת המצהיר

14/04/10

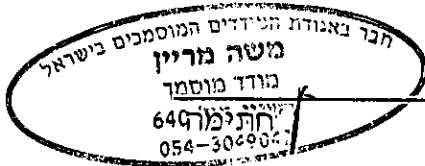
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ג/17924

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/4/11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



640
מספר רשיון

משה מריין- מודדי טבעון
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 סטטוריים

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

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

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