

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבא"ת 16985
 משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 07.12.2011
 בוגין צ'ל
 נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16985

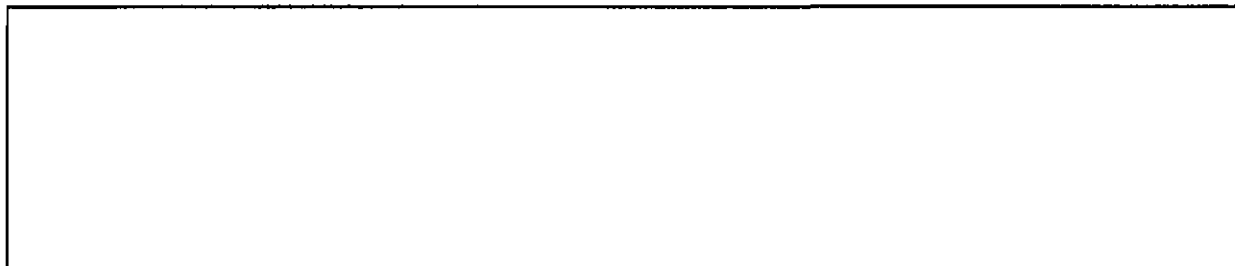
תוכנית מפורטת, שינוי ייעוד ממגורים, דרך, שטח חקלאי, שטח חקלאי
 מיוחד למגורים, מגורים ומסחר, ש.צ.פ. ודרך.

מחוז : הצפון
 מרחב תכנון מקומי : ועדה מקומית גבעות אלונים
 סוג תוכנית : מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="304 1014 778 1234" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון ייק ותכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16985 וועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה כיום 31.8.09 לאשר את התוכנית יו"ר הוועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="252 1536 678 1688" data-label="Text"> <p>חודעה על אישור תכנית מס' 16985 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מפורטת, שינוי ייעוד ממגורים, דרך, שטח חקלאי, שטח חקלאי מיוחד למגורים, מגורים ומסחר, ש.צ.פ. ודרך.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

16985/ג

מספר התוכנית

23.733 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

02

מספר מהדורה בשלב

4/10/2011

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

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא חיתרים או הרשאות.

חיתרים 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 וועדה מקומית גבעות אלונים.

מזרח 216340	קואורדינטה X
צפון 744610	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום כניסה דרומית שפר-עם**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית שפר-עם

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית שפר-עם

יישוב שכונה רחוב מספר בית כניסה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10285	מוסדר	חלק מהגוש	17,18	13,14,19,33,39,51,53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18/05/1995	4305	תוכנית זו משנה תוכנית ג/7025 עפ"י המפורט בתוכנית זו.	שינוי	ג/7025
06/01/1998	4604	תוכנית זו משנה תוכנית ג/9915 עפ"י המפורט בתוכנית זו.	שינוי	ג/9915
21/09/2003	5226	תוכנית זו משנה תוכנית ג/11009 עפ"י המפורט בתוכנית זו.	שינוי	ג/11009
30/07/2007	5696	תוכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 2/9.	כפיפות	תמ"מ 2/9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	ג'ירייס אסעד	19/03/2007	ל"ר	23	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	ג'ירייס אסעד	19/03/2007	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	משרד תחבורה	אינג' א.פאחום	21/12/2006	1	ל"ר	1:500	מחייב	נספח תחבורה ותניה
	רשות הניקוז	סעיד מרגייה	10/05/2008	1	ל"ר	1:500	מחייב	נספח ניקוז

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				049059111	ת.ד. 1 שפר-עם 20200	לי"ר	עיריית שפר-עם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			049059111	ת.ד. 1 שפר-עם 20200	לי"ר	עיריית שפר-עם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	רשום פרטים לפי נסח	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי ומודד	תחבורה	יועץ ניקוז
samirjer@netvision.net.il	049866677	0522361878	049866677	ת.ד. 285 שפר-עם 20200	לי"ר	עיריית שפר-עם	662	053860888	אסעד ג'יריים	מנהל מודד מוסמך	מנהל מוסמך	מנהל מוסמך	מנהל מוסמך
fahoum@kfahoum.co.il	048513054	0502008802	048513050	חיפה	לי"ר			059418228	איזאב חיליל פאחום	מנהל מוסמך			
Samarjij99@bezeqint.net	046552599	0505212093	046011228	כפר יפע ת.ד. 16955	לי"ר		27113	052381365	סעיד מרגייה	מנהל 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
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
מגורים ב'	בהתאם למגורים א' בתוכנית ג/9915 המאושרת

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**

יצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים ולאישור מבנים בשטח התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד ממגורים, משטח חקלאי, משטח חקלאי מיוחד ומדרך למגורים ולמגורים ומסחר, לש.צ.פ. ולדרך.
- קביעת שימושים לאזורים שונים כלולים בקו הכחול של התוכנית.
- קביעת הוראות בניה לאזורים שונים כלולים בקו הכחול של התוכנית.
- מתן הקלה מדרך ראשית מס' 79 במקום 100 מ' ל- 55 מ' מציר הדרך.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 23.733 דונם

הערות	סה"כ מטע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9785		+6639	3146	מ"ר	מגורים
	63		+ 42	21	מס' יחיד	
	6931		+6931	0	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפומים
מגורים ב'1	6,7	
דרך קיימת	1,2	1 ניקוז
דרך מוצעת	4,5	
ש.צ.פ.	3	
מגורים ומסחר	8,9,10	9,10 ניקוז

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 שם ייעוד: מגורים ב'1	
4.1.1 שימושים	
א. כפוף למגורים א' בתוכנית ג/9915.	
4.1.2 הוראות	
א. כפוף למגורים א' בתוכנית ג/9915.	

4.2 שם ייעוד: מגורים ומסחר.	
4.2.1 שימושים	
א. כמפורט במגורים ב1 לעיל.	
ב. מסחר קימעונאי, מעבדות, כריכיות, מכונים ליופי ואימון גופני, משרדים, בנקים, בתי קפה ומסעדות, חנויות לתיקון אופניים ואופנועים ומכירתם, חנויות אלקטרוניקה ומחשבים, חנויות למכירת מכונות, חנויות לממכר צבעים, חומרי בניין, חנויות למכירה סיטונאית, וכל תכלית הדומה במהותה לתכליות המוזכרות.	
ג. השימושים והתכליות האסורים באיזור זה 1- מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר, זיהום מים. 2- שימושי קרקע או בניין הגורמים לדעת הוועדה המקומית למטרד בתוך האיזור או לאיזורי מגורים הסמוכים לו.	
4.2.2 הוראות	
א. הוראות בניה - הבניה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלת הבניה והחניה תהיה תא שטח מס' 8 בהתאם לנספח תחבורה וחניה	
ב. הוראות בניה - תאי שטח 9,10 - היתר באזור מגורים ומסחר בחלקה זו מכוח תוכנית זו יהיה עריכת תוכנית בנוי המפרטת את הבקשה להיתר ואישורה בוועדה המקומית, וברשות הניקוז, תוכנית הבינוי תראה את פתרונות החניה התת קרקעית. מפלסי הבניה הנדרשים, מקומות החניה והסדרתן על פי התקנות.	
ג. הוראות פיתוח - תאי שטח 9,10 - על יזם התוכנית להכין, לאשר ולבצע תוכנית פיתוח לדרכים ולבנית קירות תומכים לדרך מס' 317 ולדרכים הפנימיות מס' 317 א, 317 ב, 317 ג, 317 ד בגבול הדרך באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי.	
ד. ביצוע קוי ניקוז - תאי שטח 9,10 - לא ינתן היתר בניה באיזור שבו מיועד לעבור מובל הניקוז אלא אם בוצע ע"י יזם התוכנית (עיריית שפר-עם) מובל הניקוז ברצועה שבין קו הבניין לכביש בהתאם לנספח הניקוז ו/או בהתאם לתוכנית אב מאושרת אחרת.	
ה. התניות נוספות - תאי שטח 8,9,10 - תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה השלמת ביצוע פתרון קצה משותף לישובים שפר-עם ואעבלין.	

4.3 שם ייעוד: דרך	
4.3.1 שימושים	
א.	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2 הוראות	
א.	פיתוח מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. במסגרת תשריט חלוקה או בתוכנית בסמכות הוועדה המקומית ניתן יהיה לקבוע מקומות נוספים לדרכי גישה, זכויות מעבר ו/או הרחבתן. אין להקים על קרקע שהיא מקום של דרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים או הקמת מבנים המפורטים בסעיף שימושים לעיל. לא יונח בתוך דרך כל צינור, מים, ביוב, חשמל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך-אלא אם נתקבל רישיון לכך מאת האדם שהוסמך לכך ע"י הוועדה המקומית והרשות המקומית.
ב.	בניית קירות כוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי הקשורים לבניית הקיר, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.
ג.	התניות נוספות מהנדס הוועדה המקומית רשאי להתנות מתן אישור לביצוע עבודת סלילת דרך ו/או בניית קירות ו/או ביצוע כל עבודה אחרת הקשורה לדרך ע"י הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בהכנת ואישור תכנית מפורטת לאורך אותה דרך על רקע מדידה עדכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך של תוואי הדרך וסביבתה כולל נספחי תחבורה וחניה ערוכים ע"י מהנדס תחבורה רשוי ובאישור משרד התחבורה.
4.4 שם ייעוד: ש.צ.פ.	
4.4.1 שימושים	
א.	יותר שטחי גינון, גנים ציבוריים, שבילים מעבר להלכי רגל, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות, ומקלטים ציבוריים.
4.3.2 הוראות	
א.	פיתוח כוחה של הרשות המקומית להכין תשריט פיתוח לש.צ.פ. באופן שיתאים למהות האיזור והשימושים לעיל, ולבצעו אחרי קבלת אישור מהוועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה כח"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מגדל מדרג/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שרות	עיקרי			
	2	4	4	4	18	46%	4	10	168%		61%	15%	2398	8	מגורים ומסור בחלקה 17
	1	4	4	4	18	60%	6	37	310%		70%	40%	500	9,10	מגורים ומסור בחלקה 13
		3		3	12	40%	6	16	120%			18%	400	6,7	מגורים ב'
לפי תשריט															
לפי תשריט															
לפי תשריט															

* גובה הבניין אינו כולל חדר מדרגות ומעלית.

** תנאי למתן היתרי בניה בטאי שטח 9,10 בניית חניון תת קרקעי בפועל- יהיה ניתן לבנות חניון תת קרקעי עם קווי בנין אפס עם קווי רחוב ואו ש.צ.פ. וזאת בתיאום עם רשות הניקוז .

6. הוראות נוספות

6.1	תשתיות
6.1.1	מים
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.1.2	ניקה
א.	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית וחיבורו למערכת הניקוז הראשית, ע"י יום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. והבטחת מאסף הניקוז הראשי בהתאם לנספח הניקוז המאושר.
ב.	תנאי לקבלת היתר בניה בתאי שטח 9,10 קיומו של מאסף הניקוז לפי נספח הניקוז או תוכנית מאושרת אחרת.

6.1.3	ביוב
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.1.4	חשמל, איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
1.	לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי 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 או הקרוב ביותר של המבנה: ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים ----- 3.0 מטר בקו מתח נמוך עם תילים 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 מ') ----- 20.0 מטר מציר הקו. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') ----- 35.0 מטר מציר הקו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת ----- 1.0 מטר. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד ----- 3.0 מטר. הערה במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2.	אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3.	המרחקים האנכים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.1.5	אשפה
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

	6.2 הוראות כלליות.
6.2.1 חלוקה.	
א תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו הסדרת נושא החלוקה בהתאם להוראותיה תוכנית זו.	
ב	
6.2.2 תנאים לביצוע התוכנית.	
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
6.2.3 הפקעות	
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה	
6.2.4 רישום	
בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	
6.2.5 חניה	
א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
ב. החנייה בתא שטח מסי 8 בהתאם לנספח תחבורה המאושר ע"י משרד התחבורה.	
ג. החניה בתאי שטח מסי 9,10 ע"י בנית חניון תת קרקעי בפועל ואישורו ברשויות המתאימות. (ראה הוראות בניה בתאי שטח 9,10 לעיל)	
6.2.6 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	
6.2.7 עתיקות	
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.	
6.2.8 הוראות הג"א	
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתנגנות האזרחית.	
6.2.9 כיבוי אש.	
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.2.10 בניינים קיימים.	
<p>הועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים (מבנים שמופיעים בתשריט של תוכנית זו) ושלא עומדים בקו בניין בתנאים הבאים :-</p> <p>א. עומדים בכל ההוראות האחרות של תוכנית זו.</p> <p>ב. לא חורגים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</p> <p>ד. תוספות למסנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.</p>	

6.2.11	מבנים להריסה.
	הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה עפ"י תוכנית זו תוך חודשיים מאישורה.
6.2.12	שימור וניצול מי נגר עילי.
א.	יש להעביר מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
ב.	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
ג.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקובים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית

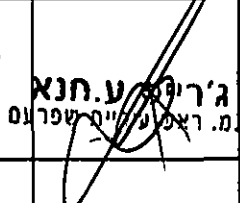
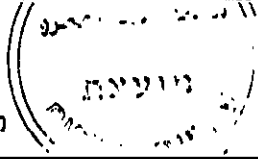
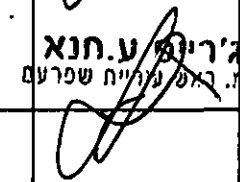
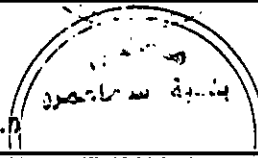
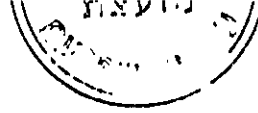
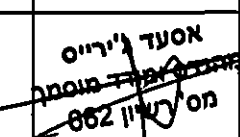
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

7 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
				עיריית שפרעם	מגיש התוכנית
				עיריית שפרעם	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				פרטיים לפי נסח רשום	בעלי עניין בקרקע
4/10/11	 אסעד ג'ירייס מס' ע"מ 662		053860888	אסעד ג'ירייס	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.

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 וחתימת ⁽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 – "תנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש לחתייחס 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 וחלוקה (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 הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה 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⁾ עמ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

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

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

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

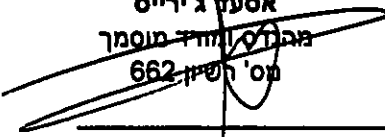
תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אסעד ג'ירייס (שם), מספר זהות 053860888, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16985 ששמה תוכנית מפורטת, שינוי ייעוד ממגורים, מדרד, משטח חקלאי, ומשטח חקלאי מיוחד למגורים, למגורים ומסחר, לש.צ.פ. ולדרד ושינוי בקווי בניה. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה גאודטית ומודד מוסמך. מספר רשיון 662.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי יועץ</u>
א. <u>איהאב פאהום</u>	<u>מהנדס תחבורה</u>	<u>נספח תחבורה</u>
ב. <u>סעיד מרגייה</u>	<u>מהנדס מים ביוב וניקוז</u>	<u>נספח ניקוז</u>
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אסעד ג'ירייס
 מהנדס מוסמך
 מס' רשיון 662

 חתימת המצהיר

4/10/2011
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה **איהאב פאהום**, מספר זהות **059418228**,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16985 ששמה תוכנית מפורטת, שינוי ייעוד ממגורים, מדרד, משטח חקלאי, ומשטח חקלאי מיוחד למגורים, למגורים ומסחר, לש.צ.פ. ולדרד ושינוי בקווי בניה. (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תחבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 38775.
3. אני ערכתי את נספח התחבורה 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.



חתימת המצהיר

4/10/2011

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה סעיד מרג'ייה, מספר זהות 052381365

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16985 ששמה תוכנית מפורטת, שינוי ייעוד ממגורים, מדרד, משטח חקלאי, ומשטח חקלאי מיוחד למגורים, למגורים ומסחר, לש.צ.פ. ולדרד ושינוי בקווי בניה. (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת מים, ביוב וניקוז ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27113.
3. אני ערכתי את נספח הניקוז 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.

אינג' סעיד א מרג'ייה
מהנדס אזרחי
רשיון מס' 27113

חתימת המצהיר

4/10/2011
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 16985/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5/10/2005 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אסעד ג'רייס
מבדק/ממדד מוסמך
מס' רישון 662
חתימה

662
מספר רישון

אסעד ג'רייס
שם המודד המוסמך

מספר התוכנית: 16985/ג

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 29/08/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אסעד ג'רייס
מבדק/ממדד מוסמך
מס' רישון 662
חתימה

662
מספר רישון

אסעד ג'רייס
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 רישון

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

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	התוספת אינה 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
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.