

משרד הפנים
מחוז המזרח
יגרת מחוזית
17.12.2012
5-2-15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' ג/16804

שם התוכנית : דה-תכנון והרחבת ישוב כפרי קהילתי - נס עמים

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16804
חועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 7.11.12 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
יו"ר חטיבת תכנון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

16804
הודעה על אישור תכנית מס'.....
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.....
מיום.....

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

א. רקע לתכנון

נס עמים הינו כפר שיתופי נוצרי בינלאומי. הכפר נמצא בין עכו לנהריה, 3 ק"מ מזרחית לכביש ליד מושב רגבה. הפרויקט פותח ע"י רופא הולנדי יוהן פילון וחבר'ו הישראלים בשיתוף עם תומכים מהולנד. שמו של הישוב הוא מתוך פסוק בספר ישעיהו: "סימן ואת (נס) עמים". הקרקע נקנתה ב-1962 משייך דרוזי כקרקע פרטית. נס עמים עלה לקרקע בשנת 1963. המתיישבים הראשונים היו משויץ, ארצות הברית והולנד – כולם נוצרים שנמשכו לרעיון של תרומה לביסוסה הכלכלי של מדינת ישראל וליצירת גשר בין נוצרים ליהודים אחרי השואה. מתחילת הדרך העקרון היה חף מכל כוונות מיסיונריות. מטרתו העיקרית של הכפר היא קידום סובלנות, כבוד והבנה הדדים בין עמים ודתות שונים. בנס עמים גרים מתנדבים מארצות שונות של אירופה. התושבים מתקיימים מ"תקציב" (כמו בקיבוץ). האוכלוסיה במקום מתחלפת באופן קבוע. התושבים הינם מתנדבים לתקופות בין שנה לשבע שנים. כל אחד מילדי נס עמים למד בבית ספר רגיל ישראלי ברגבה, גשר הזיו או בכברי. עד היום מתקיימים לימודים אחרי הצהרים בשפת אם (הולנדית וגרמנית). מאז שנת 1982 מתרכז נס עמים בתיירות והוקמו בית הארחה ואכסניית הנוער. בכפר בית התפילה ומרכז לימוד, מוזיאון, בריכת שחייה.

היום הנהלת הישוב יזמה הרחבת נס עמים כדי לצור אפשרות התיישבות במקום אזרחי ישראל וכן לאפשר תעסוקה מקומית באמצעות פיתוח אזור מלונאות ונופש ונתינת אפשרות למבני המגורים לשמש גם לפעילות מקצועית כגון אומנות או מקצועות חופשיים.

מחוז צפון

תכנית מס' ג/16804

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התוכנית רה-תכנון והרחבת ישוב כפרי קהילתי - נס עמים

מספר התוכנית ג/16804

1.2 שטח התכנית 242.68 דונם לפי שיטת מדידה ממוחשבת

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים 1.
 למתן האו"ק

מספר מהדורה 15

תאריך עדכון 29.07.12

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה • איחוד ו/או חלוקה בחסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק • ועדה מחוזית 62

היתרים או הרשאות • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש לחשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
חבל אשר		
763500		קואורדינטה מערב
		מזרח - Y
211600		קואורדינטה דרום
		צפון - X

1.5.2 תאור מקום
 יישוב הקיים נס עמים ומסביבו, מזרח
 מקבוצים רגבה ולוחמי הגטאות, גישה מכביש 4

	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
מועצה אזורית מטה אשר		
חלק מתחום הרשות		התייחסות לתחום הרשות

	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב
נס עמים		שכונה
לי"ר		רחוב
לי"ר		מספר בית
לי"ר		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18783	מוסדר	חלק מהגוש	16,18,19,20	12,17,37,41,42,46,47,48,49,53,54

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.12.2005	5474	תכנית זו תואמת לחוראות התמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
30.07.2007	5696	תכנית זו תואמת לתמ"מ 9/2	כפיפות	תמ"מ 9/2
02.06.1974	2013	תכנית זו גוברת על התכנית ג/1733	שינוי	ג/1733
22.08.1977	2358	תכנית זו גוברת על התכנית ג/2244	שינוי	ג/2244
04.08.2002	5099	תכנית זו גוברת על תכנית ג/11043	שינוי	ג/11043
26.11.2009	6025	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות בתכנית ממשיכות לחול ג/13617	שינוי	ג/13617

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עודד המסמך סל-אל אדריכלים	29.07.12	לי"ר	36	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	עודד המסמך סל-אל אדריכלים	28.07.11	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריטת התכנית
		שמיס מיכאל תכנון כבישים ניקוז ופיתוח נוף	25.10.11	3	לי"ר	1:500	מנחה	תכנית הסדרי תנועה וחניית
		איל הנדסה תכנון וענף הנדסי לתשתיות	18.07.12	1	3	1:1250 1:20000	מנחה	נספח מים וכיוב
		קשר זיו הנדסה תכנון קווי חשמל תאורה ותקשורת	24.10.10	2	לי"ר	1:500	מנחה	מערכות חשמל, תאורה ותקשורת
		אס-סטודיו	26.10.10	1	7	1:500	מנחה	נספח נופי סביבתי
		סל-אל אדריכלים	09.10.11	1	לי"ר	1:500	מחייב	נספח סקר עצים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
gmanager@nesammim.com	04-9950067	לי"ר	04-9950068	נס עמים ד.ג. גליל מערבי 25225	מרכז נס עמים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
gmanager@nesammim.com	04-9950067	לי"ר	04-9950068	נס עמים ד.ג. גליל מערבי 25225	מרכז נס עמים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית נס עמים א.ג.	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• בעלים
gmanager@nesammim.com	04-9950067	ליור	04-9950068	נס עמים ד.ג. גליל מערבי 25225	רשות מקומית נס עמים א.ג.	ליור	ליור	ליור	ליור	• בעלים
	04-6461358	ליור	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית	מנהל מקרקעי ישראל	ליור	ליור	ליור	ליור	• בעלים
	ליור	ליור	04-9962615	אבו טנאן 24905	ליור	ליור	92926631	סאמי כמאל חזיר	ליור	• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
taleladr@zahav.net.il	04-9996244		04-9968818	סל-טל ד.ג.אשרת 25167	סל-אל אדריכלים	44215	304365026	פליקס קוביאר	אדריכל	אדריכל
halabi@halabil.co.il	04-8396098	לי"ר	04-8395202	רח' 2/66 ת.ד. 21. דלית אל כרמל 30056	מרט-מאמ בע"מ ח.פ. 51-25036-32	808	058910548	לביב חלבי	מהנדס ומודד מוסמך	מודד
lshamis@bezeqint.net.il	04-6576425	052-2475797	04-6470982	לולב 8/9 נצרת עילית	שמירס מכאיל תכנון כבשים ניקוז פיתוח ע"פ	69177	307747089	מיכאל שמירס	מהנדס	יועץ תנועה
eyal-eng@zahav.net.il	04-9590947		04-9893820	עין העמק ת.ד. 264 מיקוד 19250	אייל הנדסה תכנון ועיצוב הנדסי לתשתיות	89834	023015365	אייל לוי	מהנדס	יועץ תשתיות
lshamis@bezeqint.net	04-6576425	052-8197250	04-6470982	לולב 7/9 נצרת עילית	קשר זיו הנדסה תכנון קווי חשמל תאורה ותקשורת	98383	307512061	לובה מרגולין	מהנדס	יועץ חשמל, תאורה ותקשורת
vlamar@zahav.net.il	04-8699506	052-6899656	04-8699506	תל-חי 6 חיפה 33142	אם סטודיו	75456	304565211	ולדימיר מרקובסקי	אדריכל	יועץ ע"פ

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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

- א. הרחבת הישוב נס עמים והקמת שכונה קהילתית כך שתכלול 137 יח"ד.
- ב. קביעת הוראות בניה, פיתוח שטח, טיפול נופי וגינון.
- ג. קביעת שטחים למגורים א'3, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, ספורט ונופש, משרדים, מתקנים הנדסיים ויעודים אחרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה – קביעת צפיפות, מרווח בניה, גובה בניינים.
- ד. קביעת הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת שלבים, ההתניות לביצוע.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ז. התוויית דרכים.
- ח. קביעת הוראות לפיתוח השטח (דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו').

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 242.68

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בשטח התכנית ישנן 50 יחיד קיימות, וזה בהתאם לחישוב זכויות בניה על פי תכנית מאושרת מס' ג/2244 (10% משטח המגורים)	לי"ר	137	+87	50	מס' יחידות	מגורים
	לי"ר	27,428	+21,668	5,760	מ"ר עיקרי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לא הוגדר בתכנית	מס' יחידות	יעד על פי תכנית מאושרת אחרת
	לי"ר	452	ללא שינוי	452	מ"ר עיקרי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחידות	דיוור מיוחד
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר עיקרי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מסחר
12,000 - שטח מאושר לייבויני משק" עפ"י מצב מאושר 17,592 - שטח מוצע ליעודים "משרדים", "מבני משק"	מ"ר	17,592	+5,592	12,000	מ"ר עיקרי	תעסוקה
7,018 - שטח מוצע ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ולמבני ציבור ביעוד מעורב "מבנים ומוסדות ציבור ותיירות"	לי"ר	7,018	+5,018	2,000	מ"ר עיקרי	מבני ציבור
שטח מאושר ליעוד "תיירות וקיט" עפ"י מצב מאושר	לי"ר	125	+125	לא הוגדר	מס' חדרים/ יחידות אירוח	תיירות/מלונאות
	לי"ר	8,543	+4,543	4,000	מ"ר עיקרי	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
תכנית ג/13617	אתר העתיקות		
	1-137	1-137	מגורים א'3
	201	201	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	301-302	301-302	מבנים ומוסדות ציבור
	401	401	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
	501	501	ספורט ונופש
	601	601	משרדים
	701	701	מתקנים הנדסיים
802	801,802	801,802	מבני משק
	901-917	901-917	שטח ציבורי פתוח
	1001	1001	בית קברות
	1101-1109	1101-1109	דרך מאושרת
	1201-1209	1201-1209	דרך מוצעת
	1301	1301	חניון
	1401-1416	1401-1416	דרך משולבת

4. יעודי קרקע ושימושים

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

4.1 מגורים א'3

4.1.1 שימושים

באזור זה תותר הקמת מבני מגורים חד- או דו-קומתיים. תותר הקמת מחסנים וחניות לכלי רכב במסגרת שטח שירות מותר בהתאם ל – "תקן מקומות חניה – 1983". תותר הקמת חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר, מחסן – בשטח עד 6 מ"ר, חדר הסקה חדרי שירות אחרים, כל זה במסגרת שטח שירות מותר. מחסן, חדר הסקה וחדרי שירות אחרים יותוכנו כחלק אינטגרלי של הבית. הכניסה לכל החדרים האלה תתאפשר הן מתוך הבית הן מחוצה לו (מהחצר). המגרש מיועד ליחידת מגורים אחת בלבד. יתאפשר קו בניין צדדי אחד "0", באותו צד של המגרש בכל השורה, הכל בהתאם לתכנית בינוי שתוכן בעת הבקשה להיתר בניה. בתאי שטח 105-107, 110, 111, 135-137 יותר קו בנין "0" צדדי משני צידי התא (בתים טוריים). כמו כן יותר קו בנין "0" בגבול עם שצ"פ. בקיר בנוי על קו בנין "0" בין המגרשים תותר פתיחת פתחים עליונים בלבד, בקיר בנוי על קו בנין "0" גובל עם שצ"פ יותרו פתחים רגילים. מבנים קיימים המופיעים בתשריט ואינם תואמים לקווי בנין המוצעים בתכנית זו יאושרו כפי שהם. כל תוספת בניה שלא בתוך המעטפת הקיימת של המבנה, תהיה בהתאם לקווי הבנין המצויים בתוכנית זו.

פעילות מקצועית

יותר שימוש במבנה מגורים למטרות פעילות מקצועית כגון אמנות או מקצועות חופשיים. השימוש יחושב כחלק מאחוזי הבניה לשטחים עיקריים המפורטים בטבלת הזכויות. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה לא יעלה על 40 מ"ר ויהיה לשימוש דיירי הבית בלבד. היקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון : רעש וזיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא ייגרם עומס חניה. שימוש זה מותר בתרון חניה בהתאם לתקן. תותר כניסה נפרדת לשימוש העסקי.

4.1.2 הוראות

- א. הוראות עיצוב אדריכלי
1. כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש: הבניינים יהיו בעלי סגנון ארכיטקטוני אחיד שיבטיח שמירה על שלמות רקמה אורבנית ויתרום לזיהויו של המקום כמיוחד במינו.
כל מרכיבי פיתוח השטח יוצגו בבקשה להיתר בניה.
 2. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתליית כביסה, מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גוונים, סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.
 3. לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזיתות בניינים. מיכלים לדלק נוזלי יהיו מוסתרים בקירות מגן בשטח המגרש או לחלופין קבורים בקרקע.
 4. לא יותר חיבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.
 5. תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בתחום קווי בנין המותרים (כמוגדר בטבלת זכויות הבנייה). תנאי להיתר בניה לבריכה יהיה אישור משרד הבריאות.
בריכת שחיה תופיע בבקשת להיתר בניה.
 6. יותרו גגות משופעים ושטוחים. גגות משופעים יכוסו ברעפי חרס/ בטון.
 7. יש לבצע את ניקוז הגגות לפי תקן ישראלי 1205 חלק 2.
 8. שילוט ומספר בית יהיו על פי מקומות ודגמים מאושרים על ידי ועדה מקומית ומועצה אזורית מטה אשר.
- ב. הוראות ארכיטקטוניות
- מרתף ופרגולות
- תותר בניית מרתף. תקרת המרתף לא תעלה על 1.20 מ' מעל פני קרקע סופיים. בניית מרתפים ופרגולות מעל מרפסות גג ומרפסות גן יש לבצע עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
- ג. הוראות תכנון נוף ופיתוח
- במגרשים המיועדים לבניה – למבני מגורים – תכניות פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, חניות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. בניית גדרות וקירות תומכים בגבולות המגרש תהיה בהתאם לתכנית בינוי מפורטת לביצוע של שכונת מגורים.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה
- הכנת תכנית בינוי לאזור כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית תהיה תנאי לקבלת היתר בניה. התכנית תקבע מפלסים לתכנון לבניה חדשה, פרטי פיתוח, פתרון חניות וכו'.

4.2 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

- 4.2.1 שימושים**
הכל בהתאם לתכנית מאושרת ג/1733.
- 4.2.2 הוראות**
הכל בהתאם לתכנית מאושרת ג/1733.
א.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור ותיירות

- 4.3.1 שימושים**
באזור זה תותר הקמת מלוניות חדרים כפריות ואכסניות, בריכות שחיה ושימושים תפעוליים נלווים אשר ישמשו הן את אורחי הישוב הן את תושביו.
תותר הקמת מבני ציבור חדשים (כיתות לימוד, הדרכה, בית תפילה, בית כנסת, חדר אוכל, מועדון חברים) תוך אפשרות שמירה על מבני ציבור קיימים, הכל במסגרת זכויות הבניה בטבלת זכויות והוראות הבניה.
מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורט לעיל במידה ואינן מהוות מטרד אחד לשניה ובלבד שתוקמנה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.
- 4.3.2 הוראות**
תנאי לקבלת היתר בניה
הכנת תכנית בינוי לאזור כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית תהיה תנאי לקבלת היתר בניה.
באשר לשימושים לתיירות, התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות תהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

4.4 ספורט ונופש

- 4.4.1 שימושים**
באזור זה תותר הקמת מגרשי ספורט ומתקני ספורט וכן אולם ספורט.
- 4.4.2 הוראות**
תנאי לקבלת היתר בניה
הכנת תכנית בינוי לאזור כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית תהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

4.5 משרדים

- 4.5.1 שימושים**
באזור זה תותר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרכולית, מועדון לחבר ומזכירות, סניף דואר וכד'.
- 4.5.2 הוראות**
תנאי לקבלת היתר בניה
הכנת תכנית בינוי לאזור כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית תהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

4.6 מבנים ומוסדות ציבור**4.6.1 שימושים**

תכליות ושימושים מותרים :

1. מוסדות בריאות : מרפאה, "טיפת חלב" וכד'.
2. מוסדות דת : בית כנסת וכד'.
3. מוסדות חינוך : מעונות יום, גני ילדים וכד'.
4. מוסדות תרבות : אודיטוריום, ספריה, מועדון וכד'.
5. תחנת טרנספורמציה בתא שטח 301, בתאום עם חברת החשמל.
6. מבנים לתפעולים נלווים כגון מועדון, כיתות לימוד, אולמות ישיבה וכו'.

4.6.2 הוראות

- א. תנאי לחלוקה בעתיד
 - ב. תנאי לקבלת היתר בניה
- תאיי שטח גדולים יותר מתא השטח המינימלי המופיע בטבלת הזכויות ניתנים לחלוקה בעתיד רק אחרי הכנת תכנית בינוי מפורטת לאזור .
הכנת תכנית בינוי לאזור כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית תהיה תנאי לקבלת היתר בניה .

4.7 מתקנים הנדסיים**4.7.1 שימושים**

באזור זה תותר הקמת מתקנים הנדסיים המשרתים את היישוב כגון תחנת שאיבה, תחנות טרנספורמציה.

4.7.2 הוראות

- א. מגבלות בניה
 - ב. תנאי לקבלת היתר בניה
- מרחק מינימלי של תחנת שאיבה לביוב ממגורים לא יקטן מ- 50 מ'.
הכנת תכנית בינוי לאזור כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית תהיה תנאי לקבלת היתר בניה.
תנאי להוצאת היתר בניה לתחנת שאיבה לביוב – אישור המשרד להגנת הסביבה.

4.8 מבני משק**4.8.1 שימושים**

באזור זה תותר הקמת מבני משק.
בתא שטח 802 תותר בניית בתי מלאכה, סדנאות, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, חממות, מחסנים וכד'.

תותר בניית מתקנים לאנרגיה סולארית כשימוש נילווח לשימושים העקריים ביעוד זה וזאת על גבי גגות המבנים, שייבנו בהיתר לשימוש העיקרי ובתנאי שלא יהיו בסתירה לאמור בתוכנית מתאר ארצית לנושא זה.

בתא שטח 801 תותר הקמת סדנאות כגון נגריות, מסגריות וכד', מחסנים .
לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים בתא שטח זה.

4.8.2 הוראות

- א. תנאי לקבלת היתר בניה
 - ב. תנאי לקבלת היתר בניה
- הכנת תכנית בינוי לאזור כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית תהיה תנאי לקבלת היתר בניה .

4.9 שטח ציבורי פתוח**4.9.1 שימושים**

שטחים אלה ישמשו כשטחים ציבוריים מפותחים אינטנסיבי (902-907,909,917) ואקסטנסיבי (901,908,910-916) על סמך תכנית נוף וגינון שתאושר במוסדות הישוב ובוועדה מקומית.
 הפיתוח יכלול גנים ציבוריים (נטיעות, מדשאות), ריהוט גן, סככות, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק לילדים ונוער.
 תותר העברת שבילים להולכי רגל, מערכות תשתית וביצוע ניקוז עילי בשצ"פ.
 לא תותר כל בניה בשצ"פ למעט רהוט רחוב, מתקני משחק ונופש וכן תחנות טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים ומרכזי מיחזור אשפה.
 יותרו זיקות הנאה למעבר רכב בתא שטח 1414.

4.9.2 הוראות

א. שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי
 כל השטח יפותח ויתוכננו בו שבילים, רחבות ישיבה, מתקני משחק ומגרשי משחק, רהוט רחוב וצמחיה אינטנסיבית כולל מערכת השקיה. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה לפי תכנית שתוכן ע"י אדר' נוף ותאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 כחלק אינטגרלי מן התכנית לביצוע יצורפו תכניות אדריכלות הנוף, כולל תכניות טופוגרפיה, צמחיה והשקיה.
 פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים הצמודים.

ב. שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
 בשטחים אלה יבוצע פיתוח מינורי בלבד, תוך ניסיון לשמר ככל הניתן את אופיו הטבעי של השטח, כולל הצומח הקיים בו. הפיתוח יכלול שבילי הליכה, רחבות ישיבה, ריהוט רחוב, צמחיה אקסטנסיבית שתשתלב באופי הצומח הקיים ומערכת השקיה במידת הצורך.

4.10 בית קברות**4.10.1 שימושים**

בית קברות ישמש לקבורת תושבי הישוב בכפוף לחכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19.

4.11 דרך מוצעת / מאושרת**4.11.1 שימושים**

הדרכים ישמשו כצירי תנועה בתוך הישוב: צירים מאספים ושכונתיים. צירי התנועה יכללו כבישים, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק וגינון, ריהוט רחוב, תחנות לתחבורה ציבורית, סככות, שלטי הסברה, הכוונה. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות.

4.11.2 הוראות

פיתוח הדרכים, רוחבם וסוגיהם - על פי נספח הכבישים. במסגרת הרחוב - חניה למקומות ציבוריים וחניה נוספת לאורחים.

12. דרך משולבת

4.12.1 שימושים

הדרכים המשולבות ישמשו כצירי תנועה שכונתיים בתוך הישוב, עם הגבלת מהירות בהם. בדרכים אלה יחד עם תנועה מוטורית תתאפשר תנועת הולכי רגל. הדרכים המשולבות יכללו פסי ירק וגינון, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות.

4.12.2 הוראות

פיתוח הדרכים, רוחבם - על פי נספח הכבישים.
במסגרת הרחוב - חניה למקומות ציבוריים וחניה נוספת לאורחים.

4.13 חניון

4.13.1 שימושים

באזור זה תותר הקמת חניון לרכב כבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחור	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד)	מספר יח"ד ליעוד	מבטח (השטח)	מבטח (השטח)	מבטח (השטח)	מרחק לבנייה (מטר)		מרחק לבנייה (מטר)		מס' תא שטח	יעד
	צד שמאלי	צד ימני	מרחק לבנייה	מרחק לבנייה							מרחק לבנייה	מרחק לבנייה	מרחק לבנייה (מטר)			
													מרחק לבנייה	מרחק לבנייה		
3 (1)	3 (1)	3 (1)	2	1 (מרתף)	8	2.50	137	35%	65%	15%	50%	390	210	1-85	מגורים א"צ	
3 (1)	3 (1)	3 (1)	2	1 (מרתף)	8	2.50	137	35%	65%	15%	50%	390	210	86-137	מגורים א"צ	
3 (1)	3 (1)	3 (1)	3	1	10	לי"ר	לי"ר	35%	40%	3%	17%	9,715	29,368	201	יעד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
3 (1)	3 (1)	3 (1)	2	1	9	לי"ר	לי"ר	20%	20%	3%	17%	9,715	29,368	401	מבנים ומוסדות ציבור ותירות (6)	
3 (1)	3 (1)	3 (1)	2	1	9	לי"ר	לי"ר	30%	40%	5%	35%	9,715	29,368	401	מבנים ומוסדות ציבור ותירות (6)	
3 (1)	3 (1)	3 (1)	2	1	6	לי"ר	לי"ר	40%	40%	5%	35%	9,715	29,368	401	מבנים ומוסדות ציבור ותירות (6)	
3 (1)	3 (1)	3 (1)	2	1	10	לי"ר	לי"ר	30%	30%	5%	25%	9,715	29,368	401	מבנים ומוסדות ציבור ותירות (6)	
3 (1)	3 (1)	3 (1)	1	1	5	לי"ר	לי"ר	150 מ"ר	150 מ"ר	-	10%	9,715	29,368	401	מבנים ומוסדות ציבור ותירות (6)	
3 (1)	3 (1)	3 (1)	1	1	3	לי"ר	לי"ר	10%	10%	-	10%	9,715	29,368	401	מבנים ומוסדות ציבור ותירות (6)	
3 (1)	3 (1)	3 (1)	1	1	3	לי"ר	לי"ר	10%	10%	-	10%	9,715	29,368	401	מבנים ומוסדות ציבור ותירות (6)	

- הערות :
- באזור מגורים א"צ ותאפר קו בנין צדדי אחד "ס". באותו צד של המגרש בכל השורה. כתנאי להיתר בניה תאושר בוועדה המקומית תוכנית בנין שתקבע באיזוהו צד של המגרש יותר קו בנין "ס". כמו כן יותר קו בנין "ס" בגבול עם שני צדדים. בקיר בנין על קו בנין "ס" בין המגרשים תותר פתיחת עליונים בלבד, בגבול עם שני צדדים - פתיחים רגילים בתאי שטח 107-105, 110, 111, 137-135 יותר קו בנין "ס" צדדי משני צידי התא (נתיבים טוריים).
 - למבנה תינה באזור מגורים קו בנין קדמי וצדדי - 0 מ' בתנאי שגג המבנה נוקו לעבר מגרש המבקש ולא יפתחו פתיחים לעבר השכן.
 - גובה הבנין יימדד ממפלס 0.00 שניתן לכל מגרש ומגרש בהתאם לתכנית בנין מפורטת לביצוע. גובה הבנין יכלול את מלוא גובהו כולל גגות (גם גג רעפים).
 - מבנים קיימים המופיעים בתשריט ואינם תואמים לקווי בנין המוצעים בתכנית זו יאושרו כפי שהם. כל תוספת בניה שלא בתוך המעטפת הקיימת של המבנה, תהיה בהתאם לקווי הבנין המצויים בתוכנית זו.
 - קווי הבנין כלפי הכבישים יהיו בהתאם למסומן בדוטוטות בתשריט ויהיו תקפים רק לבנייה חדשה. מבנים קיימים המופיעים בתשריט ואינם תואמים לקווי בנין המוצעים בתכנית זו יאושרו כפי שהם.
 - מרחק מינימאלי בין המבנים יהיה למטר.
 - יותר קו בנין קדמי 0 מטר לתחנות טרנספורמציה.
 - ניתן יהיה להעביר שטח בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 - במקרה של סתירה בין קווי הבנין המופיעים בטבלה זו לקווי הבנין המופיעים בתשריט.

29/07/2012

6. הוראות נוספות

- 6.1 תשתיות**
- 6.1.1 מים**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.1.2 ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 6.1.3 ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.1.4 תשתיות תת קרקעיות**
תשתיות תת קרקעיות יעברו בתחום הדרכים ביישוב במידת האפשר. בחתך הדרך ימוקמו התשתיות ככל הניתן בתחום המיסעה ונתיב החניה בדרך שתאפשר גינון ונטיעת עצים.
- 6.2 הוראות בנושא חשמל**
- 6.2.1 א.** תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:**
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה מתחת, מעל ובקירבת קווי חשמל :

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

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

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה וכריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה.

6.3 אשפה

6.3.1

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

יוקמו שני מרכזי מיחזור בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, שטחם 24 מ"ר כל אחד.

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר הבניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4 חניה

6.4.1

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה/התקנת מקומות חניה (תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

תנאי למתן היתר הבניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4.2

באזור מגורים א'3 תותר החניה בקו בנין "אפס" מטר קדמי וצדדי.

במקרה זה יש להקפיד שהניקוז של חניה יהיה לכיוון המגרש המבקש ושלא יפתחו פתחים לעבר מגרש השכן.

- 6.5 העתיקות**
- 6.5.1** כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"יח – 1978.
- 6.5.2** במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.5.3** במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"יח -1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.5.4** היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.5.5** אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירת, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
- 6.6 הוראות בנושא עצים בוגרים לשימור/העתקה**
- 6.6.1** בשטח התכנית יישמרו, יוע ויכרתו עצים לפי נספח עצים בוגרים. יש להקפיד בתכנון המפורט על שמירת העצים בפרויקט לפי הנספח.
- 6.6.2** העצים המיועדים להעתקה יועתקו למקומות קבועים מראש בליווי אגרונום מומחה. מועד העתקה לעצים רחבי עלים יהיו חודשי ינואר-מרץ, ולעצי דקל-חודשי מאי-יולי.
- 6.6.3** לפני כריתת עצים המיועדים לכריתה יחויב היזם בנטיעת עצים חלופיים בתחום המועצה האזורית.
- 6.6.4** קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ.
- 6.6.5** ביצוע עבודות הכריתה/ההעתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדן.
- 6.6.6** יש לשלב עצים לשימור בשטחי גינון ובמדרכות עם אלמנטים נופיים והנדסיים אחרים.
- 6.7 הוראות הג"א**
- 6.7.1** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
- 6.8 כיבוי אש**
- 6.8.1** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.9 סידורים לנכים**
- 6.9.1** היתר בניה למבני ציבור יינתן לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות תכנון ובניה.
- 6.10 חלוקה**
- 6.10.1** תנאי לקבלת היתר בניה מכוח תוכנית זו הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה בהתאם לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 6.11 הפקעות**
- 6.11.1** שטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה יופקעו על ידי הרשות המקומית.
- 6.12 היטל השבחה**
- 6.12.1** היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון והבניה.
- 6.13 מבנים להריסה**
- 6.13.1** כל המבנים הקיימים החודרים לתחום השטחים הציבוריים או נמצאים בין היעודים/תאי שטח אשר המסומנים להריסה בתשריט ייהרסו כתנאי להיתר בניה.

- 6.14 סילוק פסולת הבנין ועודפי עפר**
- 6.14.1** סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתוכנית הפיתוח. (במידה שבמגרש מתוכננים שימושים אחרים יינתן פתרון נפרד לכל שימוש, לשביעות רצון מהנדס הועדה).
- 6.14.2** לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר. כתנאי להיתר, ימציא הזום לועדה המקומית הסכם התקשרות תחום לפינוי הפסולת לאתר מוסדר. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא הזום אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס הועדה להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.
- 6.15 חומרי חפירה ומילוי**
- 6.15.1** תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- 6.16 תנאים למתן היתר בניה**
- 6.16.1** תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי לועדה מקומית לתכנון ובניה.
- 6.16.2** יש לבצע את התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשת לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.
- 6.16.3** מתן היתרי בניה יותנה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שיאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו השלמת פתרון ביוב עד גמר הבניה.
- 6.16.4** לא יינתן היתר בניה על פי תוכנית זו אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- 6.16.5** תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית.
- 6.16.6** א. תנאי למתן היתרי בנייה למבנה מגורים/אירוח מכוחה של תכנית זו החל מ-1.1.14 יהיה תחילת שידרוג תחנת שאיבה אזורית "בית העמק" על פי תכנית מאושרת ע"י משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
למען הסר ספק : אישור התחברות למט"ש "בית העמק" הינו זמני עד לביטולו וחיבור שפכי למט"ש "עכו".
ב. תנאי לאיכלוס המבנים שקיבלו היתר בניה כאמור בס"ק א' דלעיל, יהיה חיבור של שפכי הישוב נס עמים למט"ש עכו לאחר הרחבתו עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים וביוב.
- 6.17 הוראות בדבר עמידות מבנים ברעידות אדמה**
- 6.17.1** א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על הבקשה לחיתר 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).
 - ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.18 הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי

- 6.18.1** א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדו').
- ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחיה 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.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירי ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדיריים.

6.19 הנחיות נופיות-סביבתיות

- 6.19.1** אלמנטים נופיים הקיימים בשטח ישולבו בשטחים פתוחים מתוכננים והצמחייה הקיימת תשמר ככל הניתן.
- תכנון המגרש והבנייה ייעשו תוך שמירה על שולי המגרש במצבם הטבעי.
- התכנון הנופי יצור מערך צירים להולכי רגל.
- תכנון השטחים הפתוחים יותאם לאדריכלות הישוב מבחינת חומרי גמר והגינון.
- כל רחוב וכל שצ"פ יותכנו בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).
- כל שצ"פ יותאם לאנשים בעלי מגבלות.
- המפגש בין שצ"פ לרחוב יתוכנן כך שהשצ"פ יהיה חלק מן הרחוב ולא יופרד ממנו.
- לקראת תחילת בניה של כל שלב בהרחבה תוכן תכנית מעודכנת למניעת נזקים מהבניה החדשה בתכנון הנופי מומלץ להשתמש בעצי צל גדולים האופייניים לישוב, חיתרון לזנים החסכוניים בהשקיה.
- כל פגיעה בתשתיות ציבוריות תחוייב החזרת המצב לקדמותו עם תום הבנייה, ע"י הבונה, כולל פינוי פסולת בנייה לאתר מוסדר.
- שיקום המדרונות אשר ייפגעו בעקבות סלילת כבישים ומדרכות ייעשה בהתאם לתוכניות ביצוע ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.
- מבקש ההיתר בתחום התוכנית ידאג לשיקום הצמחייה הטבעית באזור.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בניית שכונת מגורים א'3 בת 137 יחידות דיור מתוכננת בארבעה שלבים :

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א'	יכלול את תאי השטח 1-24, 74,75, 79-83 במגורים א'3	
ב'	יכלול את תאי השטח 25-53, 54-73 במגורים א'3	
ג'	יכלול את תאי השטח 76-78, 84-104, 123,124 במגורים א'3	
ד'	יכלול את תאי השטח 105-122, 125-137 במגורים א'3	

תובטח השלמת פתרון ביוב לפני סיום כל שלב משלבי הביצוע.

7.2 מימוש התכנית

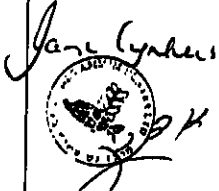
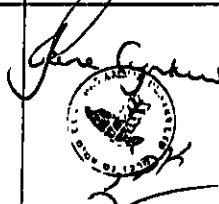
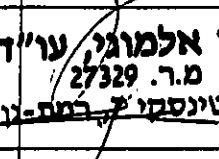
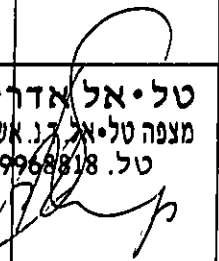
7.2.1 זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותר על התכנית	
	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותר על התכנית	
	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון	ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
10/12/12		מרכז נס עמים	ל"ר	ל"ר	מגיש התכנית	
10/12/12		מרכז נס עמים	ל"ר	ל"ר	יזם בפועל	
16.12.12		נס עמים א.ג. מ.ר. 27329 ז'בוטינסקי 7, רמת-גן	ל"ר	ל"ר	בעלי עניין בקרקע	
		מנהל מקרקעי ישראל	ל"ר	ל"ר		
		ל"ר	92924631	סאמי כמאל ח'יר		
11.12.12		טל-אל אדריכלים מצפה טל-אל ד.ג. אשרת 25167 טל. 04-9968818	טל-אל אדריכלים	304365026	פליקס קוביאר	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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
	✓	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	לייר	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	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⁾ עפ"י תקנות התכנון וחבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בגיח לגובה כלכד למכנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>נספח מערכות כבישים</u> , <u>נספח ניקוז</u> , <u>נספח מערכות ביוב ומים</u> , <u>נספח מערכות חשמל</u> , <u>תאורה</u> ו <u>תקשורת</u> , <u>נספח נוף סביבתי</u>		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (5)
	√	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 ⁽⁴⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם לחיקף 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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	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 (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

(4) יש לחתייחם לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה פליקס קוביאר (שם), מספר זהות 304365026, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16804 ששמה רה-תכנון והרחבת ישוב כפרי קהילתי-נס עמים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות, מספר רשיון 44215.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. מיכאל שמיס תכנון כבישים ניקוז ופיתוח נוף מהנדס מערכת כבישים, ניקוז
 ב. אייל לוי תכנון ויעוץ הנדסי לתשתיות מהנדס מערכות ביוב ומים
 ג. לובה מרגולין תכנון קווי חשמל תאורה ותקשורת מהנדס מערכות חשמל תאורה ותקשורת
 ד. מאיר רוזנטל תשתיות מים, ניקוז, ביוב והידרולוגיה ניקוז
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.

טל. אל אדו. סלים
 מצפה טל. אל. ד.ג. אגרת 25167
 יו.ל. 09-0968878

חתימת המצהיר

11.12.12

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מיכאל שמיס(שם), מספר זהות 307747089

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16804 ששמה רה-תכנון והרחבת ישוב כפרי קהילתי - נס עמים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון כבישים ניקוז ופיתוח נוף ויש בידי תעודה מטעם לשכת מהנדסים ואדריכלים(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 69177
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מערכת כבישים 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.

שמיס מיכאל
תכנון כבישים, ניקוז, חשמל
טל' 04-6470982 פל' 05-475277

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לובה מרגולין (שם), מספר זהות 307512061
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16804 ששמה רה-תכנון והרחבת ישוב כפרי קהילתי - נס עמים (להלן – "תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון קווי חשמל תאורה ותקשורת ויש בידי תעודה מטעם לשכת מהנדסים ואדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 98383
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מערכות חשמל תאורה ותקשורת 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.

קשר זיו הנדסה
מרצולין ליובו
מהנדסת חשמל
מס' רישוי 098383
חתימת המצהיר

10.12.12

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אייל לוי (שם), מספר זהות 023015365

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16804 ששמה רה-תכנון והרחבת ישוב כפרי קהילתי - נס עמים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון ויעוץ הנדסי לתשתיות ויש בידי תעודה מטעם לשכת מהנדסים ואדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 89834.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תערכות ביוב ומים 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.

מגלן
תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ
ת.ד. 255 רמת מנשה 9245
ח.מ. 513735373

חתימת המצהיר


תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ולדימיר מרקובסקי (שם), מספר זהות 304565211

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16804 ששמה רה-תכנון והרחבת ישוב כפרי קהילתי - נס עמים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם לשכת מהנדסים ואדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 75456.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון נוף 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
 א-סטודי
 ולדימיר מרקובסקי
 תל חי 8, היפה 33142
 0526899656

12.12.12
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : 16804/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 9.10.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חלבי לביב
 האודד ומודד מוסמך
 רישיון מס' 808
 ד"ר אל כהן, תל 04/8522222

חתימה

808
 מספר רשיון

חלבי לביב
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 14.07.2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

808
 מספר רשיון

חלבי לביב
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

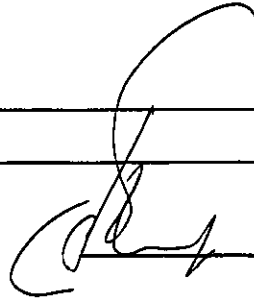
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: פליקס קוביאר תאריך: 11.12.12 חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס סימול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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	ולקחש"פ		07.12.09
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר	לי"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר	לי"ר

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		