

ת

תכנית מס' ג/18773  
מחוז צפון

04.03.2013

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

ג'ת"ת - ל  
נצרת עילית

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18773

שם תוכנית: הרחבת שכונה מזרחית (צפון) - כפר מנדא

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית גבעות אלונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="204 1090 719 1306" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  אישור תכנית מס'  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  ביום 11.2.2013 לאשר את התכנית  מנהל מינהל התכנון  אלכס שרם/ג'ת"ת  ל"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="220 1555 655 1730" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס'.....  פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.....  מיום.....</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית היא חלק ממספר תכניות מפורטות שהועדה המקומית גבעות אלונים יוזמת שמהוות ביחד תכנית מתאר כוללת ליישוב כפר מנדא .  
כל התכניות מהוות תכנית מתאר ליישוב שמספקת את צרכי האוכלוסיה לשנת היעד 2020 .  
התכנית הזאת מרחיבה את השכונה המזרחית הקיימת בכפר מנדא .  
היום מאושרים בשכונה מספר תכניות אשר מספקות 6 יחידות דיור , התכנית הזאת מציעה להוסיף לשכונה 97 יחידות דיור בצפיפות של 4 יח"ד לדונם .  
התכנית מציעה גם שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור .  
התכנית גם מסדירה את מערכת התחבורה בשכונה וממשיכה את הטבעת היקיפית של הישוב ברוחב 14 מ' בנוסף להתברות למערכת התחבורה הקיימת של השכונה .  
לתכנית מצורפים :נספח בינוי ונוף ונספח תחבורה .

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת שכונה מזרחית (צפון) - כפר מנדא

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

18773/ג

מספר התוכנית

48.90 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• אישור

שלב

**1.3 מהדורות**

3 מספר מהדורה בשלב

7.2.2011 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

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית גבעות אלונים

קואורדינטה X 225,625  
קואורדינטה Y 746,625

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפון מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר מנדא

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות צפון כפר מנדא

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17563	• מוסדר	חלק מהגוש		1
17568	• מוסדר	חלק מהגוש	2,7-8,21,109	1,6,9,14,15,20,22,24-29,110
17572	• מוסדר	חלק מהגוש		6,7,8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.6.1981	י.פ. 693	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית המאושרות ממשיכות לחול.	• שינוי	תמ"א 8
30/1/1997	י.פ. 4486		• שינוי	ג/7676
21/7/1996	י.פ. 4430		• שינוי	ג/8759
30/12/2001	י.פ. 5042		• שינוי	ג/7735
21-5-2007	י.פ. 5666		• שינוי	ג/12784

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי נסים נחלה	7.2.2013		19		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי נסים נחלה	7.2.2013	1		1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אינג' חביב חדאד	7.2.2013	1		1:1250	• מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	נספח תחבורה
	ועדה מחוזית	אדרי נסים נחלה	7.2.2013	1		1:1250	• מנחה	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	אדרי נסים נחלה	7.2.2013	1		1:1000	• מחייב	נספח עצים

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

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04/9501526		04/9502021	ת.ד. 505 שפרעם 20200	תאגיד	רשות המקומית / שם האגיד / שם רשות מקומית				

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04/9501526		04/9502021	ת.ד. 505 שפרעם 20200	תאגיד	רשות המקומית / שם האגיד / שם רשות מקומית				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						מנהל מקרקעי ישראלי ופרטים				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nakhleh@netvisioin.net.il	04/6460683	0544980684	04/6555792	נצרת ת.ד. 50311		נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	110724	025844739	נסים נחלה	אדריכל
	04/6552570		04/6555769	נצרת ת.ד. 293		חאדא מתנדסים בע"מ			חביב חאדא	אינ'י
						משרד לשירותי הנדסה	712		טאהא טאהא	מורדד 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

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**

- א- תכנון קטע אורבני בישוב כפר מנדא המותחם בקו כחול רציף והסדרת השימושים בקרקעות שבתחום התכנית. שינוי יעוד חלק מהקרקעות שבתחום התכנית משטח חקלאי לשטחי מגורים ושטחים ציבוריים.
- ב- קביעת הוראות בניה.
- ג- הסדרת מערכת התחבורה הקיימת והצעת דרכים חדשות.
- ד- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- ב- קביעת ועדכון התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג- קביעת הוראות וזכויות בניה - קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- ד - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
- ה - קביעת הנחיות סביבתיות.
- ו- הסדרת מערכת התחבורה – ביטול דרכים והצעת דרכים חלופיות וחדשות.
- ז- הטמעת תכניות מפורטות נקודתיות במערך הכללי של מתחם התכנית.
- ח- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	48.90 דונם
-------------------------	------------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		25,780 מ"ר	+ 24,300 מ"ר	1480 מ"ר	מ"ר	מגורים
		103 יח"ד	+ 97 יח"ד	6	מס' יח"ד	
		6709 מ"ר	+ 3029 מ"ר	3,680 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1-8	מגורים ב'
		9	מבנים ומוסדות ציבור
		10	ספורט ונופש
		11-14	שטח ציבורי פתוח
		15	שביל
		44, 16-17	דרך מאושרת
		18-20	דרך מתעת
		21-24	דרך משולבת

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
52.72%	25780	מגורים ב'	2.54%	1240	אזור מגורים מיוחד
14.83%	7250	ספורט ונופש	0.30%	150	אזור מגורים ב' לפי ג/7735
4.35%	2130	שטח ציבורי פתוח	15.05%	7360	מרכז ספורט
5.21%	2550	דרך מאושרת	2.37%	1160	שטח ציבורי פתוח
4.13%	2020	דרך משולבת	7.16%	3500	דרך קיימת
5.26%	2570	מבנים ומוסדות ציבור	0.29%	140	דרך משולבת
13.15%	6430	דרך מוצעת	72.29%	35350	אזור חקלאי
0.35%	170	שביל			
100%	48900	סה"כ	100%	48900	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

	<b>4.1</b>
<b>שם ייעוד: מגורים ב</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
א	בתי מגורים ללא קומת עמודים מפולשת.
ב	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים שגרים באותו בניין.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הקלה</b>
<p>רשאית הוועדה המקומית להתיר שימוש לתכלית מן התכליות המפורטות מטה שאינה משנה את אופי אזור המגורים, ובתנאי שתפורסם הקלה לפי סעיף 149 בפרק ה' לחוק והגשת תכנית בינוי ונספח חניה כחוק.</p> <p>השימושים הטעונים פרסום הקלה הם: חנויות מזון, קיוסקים, מספרות, פרחים, צעצועים, טבק, מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא טיגון, אפיה או בישול, עיתונים, ספרים ומוצרי נייר, הנעלה, הלבשה, אופטיקאי, מכבסה שלא על בסיס קיטור, צרכי צילום, אביזרי חשמל לרבות תיקונים.</p>	
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: ספורט ונופש</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
א.	ישמש להקמת בריכת שחייה ציבורית, מתקני ספורט, מגרשי משחקים וכן בניינים ומבני שירות להפעלת ותחזוקת המתקנים הנ"ל. הכל ע"פ תכנית מס' ג/8759 בתוקף.
<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
א.	מוסדות חינוך ותרבות.
ב.	מגרשי משחקים.
ג.	מרפאות, תחנות לאם וילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
ד.	תחנות כיבוי אש.
ה.	משרדים בעלי אופי ציבורי.
ו.	מועדונים חברתיים ומועדוני קשישים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	באזור זה תותר הקמת מבנים עם שימוש ציבורי לאחר הכנת תכנית בינוי במגרשים בהם יותר ממבנה אחד.
<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ)</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
א.	משטחי גינון, נטיעות, שבילים להלכי רגל, מסלולי אופניים, וגשרים
ב.	שטחים מרוצפים לכיכרות, למתקני ספורט ומשחק, ולמתקני נופש.
ג.	בש.צ.פ ששטחו לא פחות מ-2 דונם מותר להקים דוכן / קיוסק בגודל לא יותר מ-20 מ"ר.
<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת / מוצעת</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
א.	לדרכים לרכב.
ב.	לתנועה מוטורית ורגלית.
ג.	מדרכות
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>

שם ייעוד: דרך משולבת	4.6
שימושים	4.3.1
א. לדרכים לרכב	
ב. לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית	
ג. לרחבות לתחנות אוטובוסים	
הוראות	4.6.2

שם ייעוד: שביל	4.7
שימושים	4.7.1
א. למעבר הולכי רגל	
ב. לשטחים מרוצפים	
הוראות	4.7.2

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	הכסית (%) (השטח)	לוחם (ניח"ד לזכרון נטו)	מספר יח"ד מספר בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים (1)			מגוון/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת					שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי				שרות
3	3	3	---	4	13	33%	4	108%	108%	---	8%	100%	500	1-8	מגורים ב
5	5	5	---	3	15	---	---	150%	150%	---	30%	120%	500 או כפי שמסומן בתשריט	9	מבנים ומסודות ציבור
3	3	3	---	2	12	30%	---	60%	60%	---	10%	50%	8250	10	ספורט ונופש

**הערות:**

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה מקומית
- גובה בנייה מרבי יימדד כמרחק האנכי המרבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה איננו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון יציאה מחדר מדרגות, מתקן לדוד שמש וחודר מכונות למעלית). ובתנאי שהגובה אינו עולה על 2 מ' מעל הגובה המרבי של המבנה למעט פיר מעלית כבליתה לפי התקן. כן תותר התקנת ארובה ואנטנה לכל מבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי לכל מתחם ויהיה מחייב לצורך היצאת היתר בנייה.
- אם לא צוין קו הבניין בתשריט אזי הוא יהיה 3 מסר. במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדוד ציבורי – קווי בניין צידיים. קווי בניין לאורך שבילים להולכי רגל ו-9.צ.9 יהיה צדדי, וזולת אם חוינו הראשית של המבנה גובלת בשטחים אלו – אז יהיה קו הבניין קדמי. בגבול המגוש ועד למבנה תותר בניית גשר ברוחב עד 1.7 מ' בקו בניין צדדי. ניתן לחכנו בקו בניין 0 צדדי או אחורי הגובל עם שטח ציבורי פתוח המשמש למעבר תשתיות והולכי רגל בלבד עם קיר אסוס ללא פתחים באישור מהנדס הוועדה בלבד. ניתן לחכנו בקו בניין אפס צדדי ואחורי כנובע מתכנית בינוי משותפת למספר מגרשים ובתנאי קיר אסוס. ניתן לבנות חנייה ופרדות בקו בניין קדמי 1.0 (אחד) מסר ובתנאי שדלתות החנייה לא יכלשו מעבר לקו רחוב הכל ע"פ 9 המפורט בשטחי שרות

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתרי בניה:**

- א.1- לא יינתן היתר בניה בשטחי ההרחבה של השכונה בתכנית זו אלא לאחר אישור תכנית לאיחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית, החלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך.
- א.2- כל בקשה להיתר בניה חייבת בתשריט פיתוח שיוגש ע"י עורך הבקשה למגרש וסביבתו המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרת חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן (לבניה ציבורית), חנייה בהתאם לתקן והנחיות משרד התחבורה, מפלס כניסה ומפלס סופי של הדרך. כמו כן מיקום ועיצוב כל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתן בהתאם להיקף התכנון ולפי דרישת הוועדה.
- א.3- באזורים שבהם נדרשת הכנת תכנית בינוי יש להכינה ולהגישה בקני"מ 1:250 בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול:
- א.1.3- העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברכב וברגל, תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.
- א.2.3- התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחבן, חתיהן, ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
- א.3.3- תשריט פיתוח לשטח בהתאם לסעיף א.2.
- תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהיה תנאי מחייב למתן היתרי בניה.
- א.4- לא יינתן היתר בניה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- א.5- לא יינתן היתר בניה במגרש לפני פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל סלילת דרכים ודרכי גישה באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- א.6- מספר בניינים על מגרש: במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר ופחות מ- 800 מ"ר יותרו שני בניינים על מגרש ובתנאי שמירת מרחק של 6.0 מ' לפחות ביניהם.

**6.2. הוראות עיצוב ארכיטקטוני:**

- א.1- לא תותר התקנת אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 משיאו של גג רעפים. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד או ישירות על גג שטוח, בתנאי שיוסתר על ידי מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלה על קרקע בתחום המגרש.
- א.2- בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות. לוועדה המקומית הזכות להתאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב.
- א.3- התקנת מתלי כביסה, מכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בניה. על מתקני הגז והדלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.
- א.4- לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בניה וימנע מטרד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- א.5- הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי חוצות ופרסומת המותקנים בתחום התכנית.

**6.3 תשתיות:****1. מים:**

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

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

**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.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 3.0 מטר           | - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                  |
| 2.0 מטר           | - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים |
| 5.0 מטר           | - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                         |
| 20.0 מטר מציר הקו | - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)  |
| 35.0 מטר מציר הקו | - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)        |
| 1.0 מטר           | - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת                 |
| 3.0 מטר           | - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד             |
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
3. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
4. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**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.

**6.4 הוראות כלליות:****1. חלוקה:**

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו כולל לעבודות עפר ופריצת דרכים הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיף 121,122 לחוק).

**2. 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.

**3. רישום:**

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**4. מבנים להריסה:**

- א- מבנה // גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסה המבנה/הגדר.
- ג- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.



- 5. תנאים לביצוע התוכנית:**  
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 6. היטל השבחה:**  
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 7. חניה:**  
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
- 8. עתיקות:**  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 9. הוראות לניקוז משמר נגר**
1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העיל
  2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול 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.
  3. תכנון דרכים ותניות - בתכנון דרכים ותניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
- 10. הוראות הג"א:**  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו פתרון מיגון ( מקלט או מרחב מוגן ) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין וטופס 4 לחיבור חשמל אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהתאם לאישורים.
- 11. כיבוי אש:**  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 12. סידורים לנכים:**  
לא יינתן היתרי בניה למבני ציבור אלא לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 13. תנאים למתן היתר בניה:**  
א- על יזם התכנית כתנאי לפיתוח השטח להציג חישוב מורחב לכמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות פיתוח ובניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר כדין.  
ב- לא יינתן היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיתחייב בעל ההיתר להרחקת הפסולת הגושית ופסולת הבניין לאתר הקרוב ביותר ליישוב, המוסדר ע"י הרשות המקומית והמאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 14. סיכונים סיסמיים:**  
תנאי למתן היתרי בניה קבלת חוות דעת גורם מקצועי בנושא סיכונים סיסמיים.
- 15. הוראות לשמירת והעתקת עצים:**  
- בשטח הפרויקט ישמרו 18 עצים, יועתקו 86 עצי זית, יועתקו 2 עצי אלון ויכרתו 3 עצים לפי הנספח לעצים בוגרים.  
- שורת עצים לכריתה : מס' 4.  
- שורות זיתים להעתקה: מס' 1,2,3,5-25 מטע זיתים להעתקה: מס' 1  
- עצים בשטח השצ"פ יישמרו – במידה ובעל הזיתים לא פינה את השטח.  
- עצי אלון יועתקו בחדשי דצמבר עד ינואר.  
- העתקת עצים בליווי אגרונום מומחה בתחום.  
- היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה.  
- ביצוע כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לבצוע התכנית 5 שנים מאישורה .

**8. חתימות**

תאריך: <b>13.07.13</b>		שם: הועדה המקומית גבעות אלונים
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:

תאריך:	חתימה: גולד - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ NAKHLEH ARCHITECTS & TOWN PLANNERS LTD. ערים תלם - ארכיטקט סניף רמת 116724	שם: אדר' נסים נחלה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: נחלה אדריכלים בע"מ	

תאריך: <b>13.07.13</b>		שם: הועדה המקומית גבעות אלונים
מספר תאגיד:		תאגיד:

תאריך:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: פרטיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה נסים נחלה, מספר זהות 025844739,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/18773 ששמה הרחבת שכונה מזרחית (צפון) - כפר מנדא (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 110724.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. אינג' חביב חדאד - יועץ תחבורה - תחבורה  
 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 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.

נחלה - אדריכלים ונושפיני

ערים בע"מ

NAKHLEH ARCHITECTS  
& TOWN PLANNERS LTD.

עיר נחלה - תכנון

מסי רישום 110724

חתימת המצהיר

תאריך: 7.2.2013

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה אינג' חביב חדאד (שם), מספר זהות 21027875, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18773 ששמה **הרחבת שכונה מזרחית (צפון) - כפר מנדא** (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום כבישים ומילואים ויש בידי תעודה מטעם חד"ח מהנדסים בע"מ אנג' חדאד חביב ר.מ. 21091 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

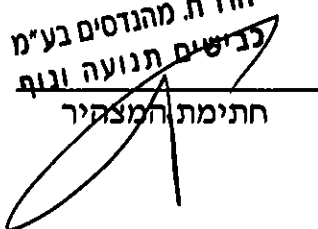
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים כבישים ומילואים בתוכנית.

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.

חד"ח מהנדסים בע"מ  
כבישים תנועה ונוף  
חתימת המצהיר



12.2.2013  
תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: ג/18773

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

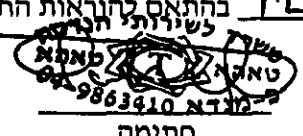
**1. המדידה המקורית**

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: \_\_\_\_\_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך
----------	------------	-------	-------

**2. עדכניות המדידה**

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 12/12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך
<u>טא/טא</u>	<u>7/2</u>		<u>12/2/12</u>

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

נחלה - אדריכלים ונושכנים

ערים בע"מ

NAKHLAH ARCHITECTS  
& TOWN PLANNERS LTD.

עורך התוכנית: אדר' נסים נחלה תאריך: 7.2.2013 חתימה:

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

ערים נחלה - אדריכלים ונושכנים

מס' רישום 110724

**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

תחום הבדיקה	סעיף בנחה	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנחה מבא"ת?	✓		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓		
		אם כן, פרט: נספח תנועה			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנחה 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 <sup>(2)</sup> .	✓		
	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' בנחה מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנחה מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		✓
		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		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי הפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		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?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות <sup>(7)</sup>		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/החניית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת חזרות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתחנות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון כאתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובא בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים



**נספח הליכים סטטוטוריים**

נחלה - אדריכלים ונומלנני

ערים בע"מ

NAKHLEH ARCHITECTS  
& TOWN PLANNERS LTD.

עורך התוכנית: אדר' נסים נחלה תאריך: 7.2.2013 חתימה:

ערים נחלה - אדריכלים  
מס' רישום 110724

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.