

תוכנית מס' ג/ 19375.

משרד הפנים
מבוא ת"מ 2006
מחוז ה

28.02.2013

נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 19375

שם תוכנית: הרחבת שכונת מגורים בצמוד עין מאהל

מבוא העמקים

05-02-2013

נתקבל
עליזה וייס

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 17/10/13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון	

הודעה על אישור תכנית מס' 16 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 16 מיום 16/10/13	

דברי הסבר לתוכנית

- הרחבת שכונת מגורים בצד דרום מערבי לשוב עין מאהל.
- תוספת 21 יח"ד.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

שם התוכנית

- הרחבת שכונת מגורים ביישוב עין מאהל.

מספר התוכנית

- ג/ 19375.

1.2 שטח התוכנית

- 12.204 דונם.

1.3 מהדורות

שלב

- למתן תוקף.

מספר מהדורה בשלב

- 04

תאריך

- 27.11.2012

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- כן

מוסד התכנון המוסמך
לחפיק את התוכנית

- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

- ל"ר

היתרים או הרשאות

- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות

- לא

לענין תכנון תלת מימדי

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים .**

232820	קואורדינטה X
736430	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק הצפון מערבי של עין מאהל.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית עין מאהל .****התייחסות לתחום הרשות** • חלק מתחום הרשות.

נפה	יזראעל
יישוב	עין מאהל
שכונה	לי"ר
רחוב	לי"ר
מספר בית	לי"ר

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16935	• מוסדר	• חלק מהגוש	149 , 15	176 , 157 , 151 , 150 , 148 , 147
16936	• מוסדר	• חלק מהגוש	לי"ר	149 , 99

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

נצרת עילית .

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תוכנית מס' 7609/ג	שינוי	ל"ר	4435	11.08.1996
תוכנית מס' 12753/ג	שינוי	ל"ר	5226	21.09.2003

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מס' תאגיד	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	26	לי"ר	לי"ר	27.11.2012	דו"רי אברהם	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	לי"ר	1	1	27.11.2012	דו"רי אברהם	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1: 250	לי"ר	1	1	16.04.2012	גסאן מזאוי	משרד התחבורה	
נספח ניקוז	מנחה	1: 500	לי"ר	לי"ר	לי"ר	16.04.2012	אברהם אבו תאיה	רשות הניקוז	
נספח עצים בוגרים	מחייב	1: 500	לי"ר	1	1	30.12.2012	מועתז כילאני	קק"ל	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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 מניש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ועדה מקומית מבוא העמקים	לי"ר	ת.ד. 800 מיקוד 17000	04/6468585	לי"ר	04/6551346	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ועדה מקומית מבוא העמקים	לי"ר	ת.ד. 800 מיקוד 17000	04/6468585	לי"ר	04/6551346	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

• בעלים	ליך	פרטיים	ליך	ליך	ליך	ליך	ליך	ליך	ליך	ליך

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
l.dweiry@gmail.com	04/6461896	0505225112	04/6576387	ת.ד. 10737 נצרת 16410	ליך	ליך	38095	02046617	אברהים דוירי	אדריכל
mouafaz@netvision.net.il	04/6468243	0507380785	04/6468243	ת.ד. 304 מיק' 16955	ליך	ליך	1076	034785311	מועתו כילאני	מהנדס אזרחי ומודד
mgassan@rannet.com.il	04/6566475/	0505589133	04/6575808	ת.ד. 8064 מיק' 16000	ליך	ליך	7963	023498785	גסאן מואוי	מהנדס
lbrabu@bezeqint.net	04/6565267	0523664280	04/6551217	ת.ד. 9537 נצרת 16010	ליך	ליך	25051	052540390	אברהים אבו תאיה	מהנדס
										ניקוז
										יתע' תנועה
										יורע'
										מורד
										עורך ראשי

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
לי"ר	לי"ר

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

- הסדרת מערכת הדרכים השכונתית .
- הרחבת שכונת מגורים בישוב עין מאהל .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים ב', שצ"פ ודרכים.
- שינוי יעוד משצ"פ לדרך .
- שינוי יעוד משצ"פ לדרך משולבת .
- קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה : צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים.
- קביעת הנחיות בינוי.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות פיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון : דרכים, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכי'.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

מבאי"ת 2006	תוכנית מס' ג/ 19375.
-------------	----------------------

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12.204
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	3,005	4,679	7,684	ל"ר	
	מס' יחיד	17	21	38	ל"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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
הריסות	עצים לעקירה		
לי"ר	105 – 103	105 – 100	מגורים ב'.
202 – 201	203 – 202	202 – 200	שטח ציבורי פתוח.
300	300	301 – 300	דרך מאושרת.
לי"ר	400	400	דרך מוצעת.
500	לי"ר	500	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		
באחוזים	בדונם	יעוד	באחוזים	בדונם	יעוד
53.43	6.520	מגורים ב'.	17.10	2.087	אזור מגורים א'.
9.60	1.171	שטח ציבורי פתוח.	48.71	5.943	אזור חקלאי.
20.72	2.529	דרך מאושרת.	6.57	0.802	שצ"פ.
11.41	1.393	דרך מוצעת.	27.62	3.372	דרך קיימת או מאושרת.
4.84	0.591	דרך משולבת.			
100%	12.204	סה"כ	100%	12.204	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'.	
4.1.1	שימושים :	
	מגורים, בנוסף תותר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת ואשר לא מהווים מטרד תחבורתי או סביבתי. השימושים בתא שטח 101, 100 יהיו בהתאם למגורים א' בתכנית מאושרת מס' ג/7609.	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים פתוחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניית רכב, גינון וריחוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. בקיר חזית המגרש ייבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יהי מוסתר במידת האפשר. ההוראות בתא שטח 101, 100 יהיו בהתאם למגורים א' בתכנית מאושרת מס' ג/7609.
ב.	הוראות פיתוח	קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין/קיר כובד עם חיפוי אבן לקט מקומית בגוון מתאים לסביבה. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. ההוראות בתא שטח 101, 100 יהיו בהתאם למגורים א' בתכנית מאושרת מס' ג/7609.

4.2	שטחים ציבוריים פתוחים.	
4.2.1	שימושים :	
א.	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, שבילים (גם לנכים), מתקני נוי, מתקני משחק לילדים ומעברי תשתיות.	
ב.	בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספורמציה בשטח עד 30 מ"ר.	
4.2.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	יש להתחשב במדרון השטח הקיים, לתכנן בקפדנות למניעת סחף. השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף.

ב.	הוראות פיתוח	מפלסי פני השטח יהיו נמוכים מסביבתם, השכבה העליונה תהיה שכבת קרקע גננית קלה ופוריה, להשהיית וקליטת מי נגר ונטיעות. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים), יש להשתמש בצמחים מתאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים.
----	--------------	--

4.3	דרכים .	
4.3.1	שימושים :	
		תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית .
ב.	הוראות פיתוח	לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפנו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית .

4.4	דרך משולבת .	
4.4.1	שימושים :	
		תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, רוכבי אופניים, גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), גמר ריצוף מאבנים משתלבות בגוונים ידידותיים לסביבה משולב באספלט, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית .
ב.	הוראות פיתוח	לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפנו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית .

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	גודל מינימלי (מ"ר)	שטחי בניה / אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	צמיגות (יחיד' לדונם נטו)	תכנית (%)	משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי	יעוד	
		שטח בניה	מתחת לבניסה	עיקרי שרת	הקובעת						מעל לבניסה	הקובעת	עיקרי שרת	מעל לבניסה						הקובעת
לפי אזור מגורים 'א' בתכנית מס' 7609/ג מאושרת.																				
100, 101																				
102	330	108	18	0	0	0	126%	5	42	2.5 + 9 לציאת גג או גג רעפים	3	0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0			
103, 104	400	108	18	0	0	0	126%	5	42	2.5 + 9 לציאת גג או גג רעפים	3	0	לפי רוזטה	3.0 או אפס, בצד אחד לכל פתחים ולאחר קבלת תעובת השכן.			3.0			
105	330	108	18	0	0	0	126%	5	42	2.5 + 9 לציאת גג או גג רעפים	3	0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0			
שטח ציבור פתוח	500	30 מ"ר	0	0	0	0	30 מ"ר	ל"ר	30 מ"ר	4.0	1	0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0		שטח	

- תותר הקמת רמפה/גשר בנייה ללא נסיגה מהדרך (בכו אפס).
- גובה הבניה ימודד ממפלס הקומה הנמוכה ביותר.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה וקומות ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.
- היתרי בניה יוצאו בתאי שטח מס' 102-105 רק לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית, לוח זמנים לביצוע התשתיות בתחום התוכנית, ובאופן שמערכת הביוב (כולל פיתרון קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

6.2 מים

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

6.3 ניקוז ושימור מי נגר עילי

פתרון הניקוז יהיה בהתאם למוצע בנספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

שימור וניצול מי נגר(בהתאם להוראות תמ"א - 34 / ב / 4):

- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התוכנית יבטיח בין השאר קליטה, השחיה והחדרת של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה, השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסיבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- 6.3.1 הנחיות נוספות לשימור וניצול מי נגר עילי תהיינה בהתאם לנספח שימור וניצול מי נגר עילי המהווה חלק ממסמכי התכנית.

6.4 ביוב

- תנאי לקבלת היתר בניה בתאי שטח מס' 100, 101, הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- היתרי בניה יוצאו בתאי שטח מס' 102-105 רק לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית, לוח זמנים לביצוע התשתיות בתחום התוכנית, ובאופן שמערכת הביוב (כולל פיתרון קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

6.5 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס המבנה למערך הדרכים הקיימות ו/או המתוכננות בתכנית.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות.

6.6 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל 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. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

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

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.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.7 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.9 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.10 עיצוב אדריכלי	
בבקשה להיתר בניה יש לכלול הוראות מפורטות בדבר : חניה , מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, צבע , בגוון משתלב עם הסביבה , פתוח וגינון וכו'.	

6.11 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

6.12 שירותי כבאות	
תנאי להיתר בניה , יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הועדה.	

6.13 עתיקות	
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.	

6.14 מבנה להריסה	
תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל הבניה המסומנת להריסה ואשר רלוונטי למגרש נשוא הבקשה להיתר.	

6.15 חלוקה	
תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט/תכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית.	

6.16 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. פסולת בניין : לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970. 1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה) . בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. 2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר .	

3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.

4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5.

5. כמויות פסולת הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימושי קרקע בתוכנית להלן טבלת יחוס :

קבוצת ייחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי
בניה מגורים ב.	לפחות 10 טון .

6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג /נפש /יום.

7. הוראות נוספות למתקני אשפה :

- נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ' – 240 ליטר לכל מגרש , יותקן בתוחם המגרש (נישה מיועדת מטרה זו) .
- מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ' – 6 מ"ק .
- כלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ' – 2 מ"ק.
- מתקנים הנ"ל יותקן במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל בשכונה .

6.17. טיפול בחומרי מילוי וחפירה

תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ואו ייצא של חומרי חפירה משטח התכנית והפתרון לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית הסמוכה.

6.18. קולט שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.

6.19 מבנים קיימים

א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:

1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.
2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.
3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.

ב. ככל שהתוכנית מאפשרת תוספת בנייה למבנים קיימים או שינוי יעוד של מבנים קיימים, יש לעגן בהוראות התוכנית שהיתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי החוק הישראלי ת"י - 413.

כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

6.20 עצים בוגרים

עפ"י סעיף 83 ג', עצים בוגרים בתחום התוכנית, מסומנים בתשריט יעקרו בהתאם לאישור פקיד היערות.

6.21 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית.
2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר 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).
3. 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.

7. ביצוע התוכנית.**7.1. שלבי ביצוע.**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	לי"ר	

7.2. מימוש התוכנית.

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו כ - 4 שנים מיום אישורה.

8. חתימות .

תאריך: 27.11.2012 13-2-13	חתימה: אדר' יוסף -- מהנדס הוועדה רשיון מס' 36693 	שם: ועדה מקומית מבוא העמקים הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא - העמקים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		

תאריך: 27.11.2012	חתימה: דויד ב אברהם ארכיטקט ויועץ ערים Dorah B Dwory Arch. Town Planner Landscape Art Tel 06-6516387 Fax 06-65161896	שם: אברהם דוירי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר		

תאריך: 27.11.2012	חתימה: אדר' יוסף חביב מהנדס הוועדה רשיון מס' 36693 	שם: ועדה מקומית מבוא העמקים הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא - העמקים	יזם במועל
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר		

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית.תוכנית מספר: ג/ 19375 שם התוכנית: הרחבת שוכנת מגורים ביישוב עין מאהל.עורך התוכנית: דרוויירי אברהם. תאריך: 27.11.2012 חתימה: _____

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

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

(2) יש לחתיים לסעיף 4.1 בחלק ב' 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		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		✓
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בחיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		✓
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחידרת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
		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?		✓
		האם התכנית כוללת שימוש או ייעוד 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 ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		✓

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג - 2003, או עפ"י החלטת/חניית מוסד התכנון.
(4) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנניות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
(5) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.
(6) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה : דוירי אברהם (שם), מספר זהות : 020246617.
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 19375 ששמה הרחבת שכונת מגורים בישוב עין מאהל

:
להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורת,

בינוי ערים ואדריכלות נוף מספר רשיון 38095.

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' מועתז כילאני - מודד מוסמך.

ב. אינג' גסאן מזאוי - תנועה ותחבורה.

ג. אינג' אברהם אבו תאיה - יועץ מים וביוב.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלולו 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.

דוירי אברהם
ארכיטקט ובינוי
Dweiry
Architectural Planning & Landscape Art
טל 06-6181806 פקס 06-6181806
חתימת המצהיר

27 / 11 / 2012
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה גסאן מזאוי (שם), מספר זהות 023498785,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 19375 ששמה הרחבת שכונת מגורים ביישוב עין מאהל, (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם הסכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 7963.
או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני ערכתי את הנושאים נספח תחבורה 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.

27.11.2012

תאריך

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני התתום מטה איגנ' אברהים אבו תאיה .

מס' תעודת זהות 052540390

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 19375 תרחבת שוכנת מגורים ביישוב עין מאהל . ("להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם הרשות המוסמכת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 25051 .
אני מומחה בתחום הנדסת מים וביוב .
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון מים וביוב 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.

חתימה

16/04/2012

תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/ 19375 שם התוכנית: חרבת שכונת מגורים בישוב עין מאהל.

דו"ר אברהם
ארכיטקט ובינוי ערים אדריכל טף
Ibrahim R Dwiary
Arc Tower 109
Landmark Art
Tel 06-6461896 Fax 06-6461896

עורך התוכנית: אברהם דוויירי תאריך: 27/11/2012 חתימה:

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

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

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