

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 תכנית מס' ג/20044
 17.04.2013
נתקבל
 נצרת עילית

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20044

הגדלת אחוזי בניה ושינוי מגבלות בניה ברחוב האלון בשלומי

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף : הפקדה

שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית מס' ג/13732 אושרה ב 8/6/2005 ילקוט פרסומים 5403 ושינתה את תוכנית מס' ג/במ/24 אשר אושרה ב 21/2/91 ילקוט פרסומים 1302. המבנה הקיים נשוא התכנית נבנה כמו שהוא קיים כיום, אלא שבמהלך השנים בוצע קירוי למרפסות פתוחות.
יעוד השטח עפ"י תכנית המתאר לשלומי, ג/13764, המאושרת מיום 1/6/2010 ילקוט פרסומים 6093, הינו אזור מגורים א' ובהתאם לסעיף 3.1 בהוראות התכנית "הבניה תהיה כקבוע בתכניות החלות על השטח".
תוכנית מוצעת זו באה לעשות תיקונים בהוראות התוכנית ובזכויות הבניה, עפ"י "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992 " שבחוק התו"ב, ובאזור המיועד למגורים א' בלבד, כדי להכשיר את כל השטח הבנוי בפועל במגרש (AS MADE).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת אחוזי בניה ושינוי מגבלות בניה ברחוב האלון בשלומי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

20044/ג

מספר התוכנית

0.378 (דונם)

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

4/4/2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 - מרחב תכנון מקומי
 - מעלה הגליל
 - קואורדינטה X
 - קואורדינטה Y
 - X=214,900
 - Y=775,875
- 1.5.2 תיאור מקום
 - רחוב האלון 13 שלומי
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 - רשות מקומית
 - מועצה מקומית שלומי
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - התייחסות לתחום הרשות
 - נפה
 - יישוב
 - שכונה
 - רחוב
 - מספר בית
 - שכונת שלומי האלון 13

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18221	מוסדר	חלק מהגוש	75	349

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
ג/במ/24	40
תרשי"צ 2/52/8	26

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25/7/2006	5559	התכנית תואמת את תמ"מ 2 תיקון 46.	• פירוט	תמ"מ/2 תיקון 46
1/6/2010	6093	התכנית תואמת את תכנית מס' ג/13764.	• פירוט	ג/13764
8/6/2005	5402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/13732 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/13732
21/2/1991	1302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/במ/24 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/במ/24
9/1/2005	5358	התכנית תואמת את תרש"צ 2/52/8.	• כפיפות	תרש"צ 2/52/8

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	4/4/2013	לי"ר	18	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	4/4/2013	1	לי"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	4/4/2013	1	לי"ר	1:250	• מנחה	נספח בניוי
22/2/2012	קק"ל	מירב רוזן	4/4/2013	1	4	1:250	• מחייב	נספח עצים בוגרים

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקתי / ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	050-5402176	052-5065522	ל"ר	רח' האלון 13 שלומי	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	029666385	פדידה ירון	ל"ר
ל"ר	ל"ר	050-5402176	052-5065522	ל"ר	רח' האלון 13 שלומי	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	027395367	פדידה כלנית	ל"ר

1.8.2 יזם במעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	050-5402176	052-5065522	ל"ר	רח' האלון 13 שלומי	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	029666385	פדידה ירון	ל"ר
ל"ר	050-5402176	052-5065522	ל"ר	רח' האלון 13 שלומי	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	027395367	פדידה כלנית	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	04-6560521	ל"ר	04-6558221	ת.ד 580 נצרת עילית 17105	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מינהל מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח)	ל"ר
ל"ר	050-5402176	052-5065522	ל"ר	רח' האלון 13 שלומי	ל"ר	ל"ר	ל"ר	029666385	פדידה ירון	ל"ר
ל"ר	050-5402176	052-5065522	ל"ר	רח' האלון 13 שלומי	ל"ר	ל"ר	ל"ר	027395367	פדידה כלנית	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yossits@013.net.il	077-5402176	050-8629271	077-5402176	סנונית 13 שלומי מיקוד 22832	ל"ר	ל"ר	ל"ר	34852-ה	023741853	צרתה יוסף	הנדסאי אדריכלות
mahboub@netvision.net.il	04-9976172	052-2794757	ל"ר	ת.ד 555 פקיעין	ל"ר	ל"ר	ל"ר	1003	023302185	סוויד מתנב	מורד מוסמך
meravrozen@gmail.com	04-9580113	052-3206654	04-9580113	ת.ד 15970 כרמיאל מיקוד 21626	ל"ר	ל"ר	ל"ר	00108556	022656169	מירב רוזן	אדריכלית נוף

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
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**

- הגדלת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדרת זכויות והוראות לאזור מגורים א'.
 - הגדלת סה"כ שטחי הבניה.
 - הקטנת קו בנין אחורי למחסן קיים.
 - הגדלת תכסית הקרקע.
 - קביעת גובה +0.00 (כניסה קובעת לבנין).
 - הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.378
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לי"ר	201	לי"ר	46+	155	מ"ר	מגורים
לי"ר	1	לי"ר	0	1	מס' יחיד	

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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
-	-	1	1
-	-	2	2

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	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
79.89	מגורים א'	302	אזור מגורים מיוחד
20.11	דרך מאושרת	76	דרך מאושרת/קיימת (*)
100	סה"כ	378	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	שימוש עיקרי למגורים.
ב.	מבני שרות (חניה ומחסן).
4.1.2	הוראות
א.	<p>בינוי ופיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים. לא יותרו פתחים בקו בנין אפס בגבול עם חלקה 76. ניקוז הגנות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ב.	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>
ג.	<p>מבני שירות</p> <p>בקומת הקרקע תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחניה מקורה). המחסן יהיה בשטח של 9 מ"ר כפי הקיים בשטח ומופיע בתכנית הבינוי, קו בנין אחורי 2.86-3.00 מ'. החניה תהיה בשטח 16 מ"ר, החניה תיבנה בקו בנין אפס צידי שמאלי וקדמי. לא תתאפשר סגירת החניה בקו הבנין הצדדי.</p> <p>מבנים בקו אפס יבנו ללא פתחים לכיוון השכן. המבנים יבנו כחלק אינטגרלי של הבנין או במבנים נפרדים. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש המבקש. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון הדרך.</p>
ד.	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <ul style="list-style-type: none"> הגובה של הבנין יהיה 6 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין, הנתון בגובה אבסולוטי +132.95 מ' מעל פני הים. למידת הגובה המצוינת לעיל אפשר יהיה להוסיף גובה המתקבל מבנית גג רעפים ששיפועו אינו עולה על 30%. מסי הקומות יהיה 2. גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.
ה.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <ul style="list-style-type: none"> מתקני אשפה – הועדה המקומית בשיתוף העירייה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים. מסתורי כביסה – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. גמר קירות חוץ – יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן. גגות – הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. יאסר שימוש בלוחות פח. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. יאסר גמר בטון או אספלט. גדרות – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. מיכלי גז וחלק לשימוש ולהסקה ביתית – ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. מזגנים – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.
ו.	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ul style="list-style-type: none"> תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.

<ul style="list-style-type: none"> • תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. • תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים. • היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על הבקשה להיתר 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). 		
--	--	--

	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י ג/13732 ו-ג/במ/24 המאושרות.	
הוראות	4.2.2
עפ"י ג/13732 ו-ג/במ/24 המאושרות.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מחוסם למסומן בתשריט	(2) קווי בנין (מטר)		מספר קומות		(1) גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח הארץ)	צמימות לדונם (נ"ח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי						מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				מספר קומות
	0		3	5		48	3	1	81.15	245	-	-	44	201	302	1	מגורים א'

(1) ראה סעיף 7.4.1.2.
 (2) ראה סימון קוי בנין בתשריט וסעיף 7.4.1.2.

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

- א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.

6.2 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. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל
לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1.0 מ'
	שנאי על עמוד	3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].

6.3 היטל השבחה

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

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.6 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.

6.7 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.8 מים

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

6.9 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.10 ביוב

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

6.11 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

6.12 אתר עתיקות מוכרז

- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן):
2604/0 "עבש, חי" י.פ. 1925 עמוד 1825 מיום 10/6/1973 ו-י.פ. 1091 עמוד 1352 מיום 18/5/1964, הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 - כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 - במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
 - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י הזים ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.13 עצים בוגרים

לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית בעת אישורה. תכולת הנספח מחייבת. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט הנספח כתחום הנספח ולא על תחום התכנית כולה.

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה. יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.14. שירותי כבאות

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


7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

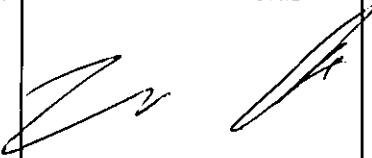
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

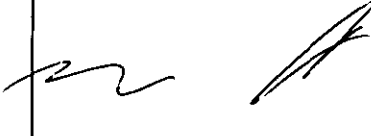
7.2. מימוש התוכנית


זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

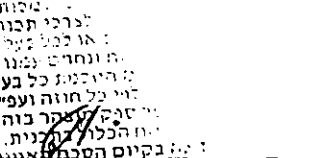
8! חתימות

<p>תאריך: 4/4/2013</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: צרפתי יוסף</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	

<p>תאריך: 4/4/2013</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: פדידה ירון פדידה כלנית</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

<p>תאריך: 4/4/2013</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: פדידה ירון פדידה כלנית</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

<p>תאריך: 4/4/2013</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: פדידה ירון פדידה כלנית</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

<p>תאריך: 4/4/2013</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח)</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

ממ"י - מחוז האמון

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
17.04.2013
נתקבל
לצד עילון

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה צרפתי יוסף (שם), מספר זהות 023741853, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20044 ששמה הגדלת אחוזי בניה ושינוי מגבלות בניה ברחוב האלון בשלומי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון ה-34852.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. מירב רוזן אדריכלית נוף נספח עצים בוגרים
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.



חתימת המצהיר

4/4/2013
תאריך

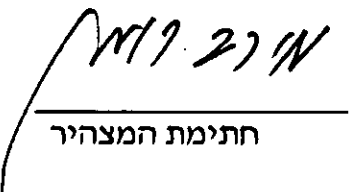
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מירב רוזן (שם), מספר זהות 022656169,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20044 ששמה הגדלת אחוזי בניה ושינוי מגבלות בניה ברחוב האלון בשלומי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום אדריכלות נוף שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח עצים בוגרים 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.

מירב רוזן – אדריכלית נוף

רשיון מס' 00108556


חתימת המצהיר

4/4/2013
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 : 20044/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 1/8/2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

4/4/2013
תאריך

סניף מחבוב
מהנדס המדידה מוסמך
רשיון מס' 1003

1003
מספר רשיון

סויד מחבוב
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 4/3/2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

4/4/2013
תאריך

סניף מחבוב
מהנדס המדידה מוסמך
רשיון מס' 1003

1003
מספר רשיון

סויד מחבוב
שם המודד

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/20044 שם התוכנית: הגדלת אחוזי בניה ושינוי מגבלות בניה ברחוב האלון בע"מ

סדר הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
 17.04.2013
נתקבל
 נצרת עילית



עורך התוכנית: **צרפתי יוסף** תאריך: **4/4/2013** חתימה:

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

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

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

⁽²⁾ יש לחתיים לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	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 בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח ייטפול 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 לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? 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?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		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 ליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מעגון 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/חוזר מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁵⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"י"ב - שמירה על עצים בוגרים

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

17.04.2013

נספח הליכים סטטוטוריים

נתקבל

תוכנית מספר: ג/20044 שם התוכנית: הגדלת אחוזי בניה ושינוי מכלול בניה ברחוב האלון בשלומי



עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 4/4/2013 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 אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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.