

2127046-1

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18858

שם תוכנית: הרחבת שכונה מערבית – כפר מנדא

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="236 1005 689 1317" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>18858</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>12.2.14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="331 1441 683 1579" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>18858</u> 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 .

הפרוגרמה של התכנית הזאת היא חלק מפרוגרמה כוללת שהוכנה עבור כל היישוב .

בפרוגרמה מפורטות כל התכניות שמהוות את תכנית המתאר שמספקת את צורכי האוכלוסיה לשנת היעד 2020 .

התכנית הזאת מרחיבה את השכונה המערבית הקיימת בכפר מנדא הנמצאת ממערב לכביש 784 .

היום מאושרים בשכונה מספר תכניות אשר מספקות 865 יחידות דיור בצפיפות ממוצעת של 6-8 יח"ד לדונם , התכנית הזאת מציעה להוסיף לשכונה 1300 יחידות דיור בצפיפות ממוצעת של 5 יח"ד לדונם .

התכנית מציעה גם שטחי מסחר ומגורים ושטח מסחרי גדול אשר יכול לשמש לבניית מרכז מסחרי לשכונה .

התכנית מציעה גם שטחים ציבוריים פתוחים בממוצע של 5 מ"ר לנפש , שטחים למבני ציבור כחלק מפרוגרמה כוללת של כל היישוב ושטחים משולבים לשטחים פתוחים ומבני ציבור .

התכנית גם מסדירה את מערכת התחבורה בשכונה ומציעה טבעת היקיפית ברוחב 21 מ' שמתחברת בשני קצותיה לכביש 784 בנוסף להתחברות הקיימת באזור המאושר של השכונה .

התכנית מציעה גם שטחים למתקנים הנדסיים בשכונה .

התכנית מחלקת את השכונה ל-6 מתחמי תכנון , לצורך הכנת תכניות מפורטות בעתיד לאיחוד וחלוקה שייכלל נספח טבלת איזון אשר מסדיר את החלוקה בהרחבות החדשות .

התכנית מתנה מתן היתרי בניה בהרחבות החדשות בהכנת תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה בכל מתחם תכנון .

לתכנית מצורפים : פרוגרמה לכל היישוב , נספח תחבורה , נספח נופי , נספח ביוב ונספח ניקוז .

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

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
הרחבת שכונה מערבית – כפר מנדא	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
18858/ג	מספר התוכנית		
731.84 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• אישור	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
14.5.2015	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 בחלק מתחום התוכנית.	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 223/500  
קואורדינטה Y 745/750

1.5.2 תיאור מקום התכנית בתחום השכונה המערבית כפר מנדא

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כפר מנדא

התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר מנדא

שכונה רחוב מספר בית מערבית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17557	מוסדר	חלק מהגוש	71 - 61, 58 - 57	60-59, 53
17559	מוסדר	חלק מהגוש	55 - 54, 50, 19 - 11	49, 21
17561	מוסדר	חלק מהגוש	-----	63, 62
17562	מוסדר	חלק מהגוש	, 36-35, 32, 7-1 40-39	31, 22-27, 14-11, 38-37, 34-33 59-57, 42-41
17571	מנסדר	חלק מהגוש	-----	, 60, 25-22, 1 70-64
17689	מוסדר	חלק מהגוש	17-16	15-8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלונטי
-----------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך	
1611/ג	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכניות המאושרות ממשיכות לחול.	י.פ. 2667	30/10/1980	
3584/ג	• שינוי		י.פ. 2739	20/8/1981	
7676/ג	• שינוי		י.פ. 4486	30/1/1997	
8760/ג	• שינוי		י.פ. 4512	17/4/1997	
8850/ג	• שינוי		י.פ. 4559	19/8/1997	
12118/ג	• שינוי		י.פ. 4989	24-5-2001	
17146/ג	• שינוי		י.פ. 5831	10-7-2008	
25891/ג	• שינוי		י.פ. 5226	21/9/2003	
12588/ג	• שינוי		י.פ. 5475	29/12/2005	
גא/מק/18/03	• שינוי		י.פ. 5258	25/12/2003	
גא/מק/38/04	• שינוי		י.פ. 5434	7/9/2005	
גא/מק/70/06	• כפיפות				7/8/2007
19901/ג	• כפיפות				16.9.2014
תמ"א 3	• אישור על פי תכנית ארצית	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך 15.2.2011 בנושא הקלות מתמ"א 3 מדרך אזורית 784			
תמ"מ 9/2	• אישור על פי תכנית ארצית	תכנית זו אושרה בוועדה המחוזית בתאריך 9.8.2010			

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.  
 התכנית אינה משנה את הוראות התכניות : גא/מק/18/03 , גא/מק/70/06 , גא/מק/38/04 בכל הנוגע לקוי הבנין שאושרו במסגרת תוכניות אלו .

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' נסים נחלה	14/5/2015		27		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' נסים נחלה	14/5/2015	2		1:1250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אינג' חביב חדאד	14/5/2015	15		1:1250	• מנחה ומחייב בנושא ההתחברויות	שני חלקים נספח תחבורה - תנוחת כבישים - תנועה ותמרורים - חתכי אורך בכבישים
	ועדה מחוזית	אדר' יסמין מכול	14/5/2015	6	15 (חוברת)	1:1250	• מנחה	נספח נופי + (תשריטים חוברת)
	ועדה מחוזית	אינג' אברהים אבו תאיה	14/5/2015	2	7 (חוברת)	1:1250	• מנחה כשחלק מהתונים מחייבים	נספח ביוב + (תשריטים חוברת)
	ועדה מחוזית	אינג' אברהים אבו תאיה	14/5/2015	3	14 (חוברת)	1:1250	• מנחה כשחלק מהתונים מחייבים "ראה התייחסות בסעיף ניקוז"	נספח ניקוז + (תשריטים חוברת)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחיילים.

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

**1.8.1 מגישות/תוכנית:**

גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04/9501526		04/9502021	ת.ד. 505 שפרעם 20200	תאגיד	הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובעת אלונים				

**1.8.2 יסופ/בעל:**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04/9501526		04/9502021	ת.ד. 505 שפרעם 20200	תאגיד	הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובעת אלונים				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע:**

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

**1.8.4 עורכי התכנית ובעלי מקצוע מטעמו:**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
nakhleh@netvision.net.il	04/6460683	0544980684	04/65557 92	נצרת ת.ד. 50311		נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בניינים	110724	02584473 9			אדריכל	
y_mak@barak.net.il	04/6467119		04/64664 01	נצרת ת.ד. 2603		חדאד מתודים בניינים					אינע	
ibrabu@bezeqint.net	04/6565267		04/65512 17	נצרת ת.ד. 16010							אדריכל	
tagal@barak.net.il	08-9252943		08-9214456	נליל 88 ד"ר מודיעין 71930		ת.ג.ל מיטוי פוטווגמטריה בניינים					אינע	

**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- הקמת שכונת מגורים בת 2165 יח"ד מערבית ליישוב כפר מנדא.
- ב- קביעת הוראות בניה.
- ג- הסדרת מערכת התחבורה הקיימת והצעת דרכים חדשות.
- ד- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה- תוספת שטחים לצרכי ציבור.
- ו- מתן הקלה מדרך אזורית מס' 784 מ-80 מ' ל-40 מ' מציר הדרך.
- ז- קביעת הוראות לעריכת תכניות איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות שנגזרות מתכנית זו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים, מגורים ומסחר, מסחר ותעשייה קלה ומלאכה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים, דרכים ושבילים.
- ב- קביעת ועדכון התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג- קביעת הוראות וזכויות בניה - צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- ד - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה - קביעת הנחיות סביבתיות.
- ו- הסדרת מערכת התחבורה.
- ז- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- ח- קביעת הוראות מפורטות להכנת תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	731.84
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		329,200	200,300+	128,900	מ"ר	מגורים
		2,165	1,300+	865	מס' יחיד	
מתוכם 4000 מ"ר בקירוב עבור מסחר באזור מגורים.		17,496	14,624+	2,872	מ"ר	מסחר
מתוכם 4000 מ"ר בקירוב עבור משרדים לבעלי מקצועות חופשיים באזור המגורים.		14,304	11,432+	2,872	מ"ר	תעסוקה
		57,078	50,262+	6,816	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	תאי שטח	יעוד
		1-42	מגורים א'
		50-59	מגורים ב'
		70-76	מגורים א3'
		100-102	מגורים ומסחר
		200-211	מבנים ומוסדות ציבור
		250-255	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		350-371	שטח ציבורי פתוח
		151-152	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
		300-303	מתקנים הנדסיים
		400	שביל
		600-605	קרקע חקלאית
		451-476	דרך מאושרת
		500-536	דרך מוצעת
		550-564	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 מיוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
34.42%	251,930	23,870	אזור מגורים א' לפי ג/8760 + 12589/ג
2.49%	18,210	70,440	אזור מגורים א1 לפי ג/7676
12.98%	94,980	14,370	אזור מגורים א' לפי ג/1990
1.09%	7,980	18,110	אזור מגורים א מיוחד לפי ג/12588 1928/ג+
3.52%	25,760	430	אזור מגורים ב לפי ג/17146
4.96%	36,320	7,180	שטח מלאכה ומסחר לפי ג/7676
2.97%	21,750	217	שטח ציבורי פתוח
0.22%	1,640	5,680	מבנים ומוסדות ציבור
4.86%	35,590	81,730	דרך מאושרת
11.00%	80,480	2,590	דרך משולבת
14.27%	104,420	502,690	קרקע חקלאית
1.79%	13,110	2,580	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.03%	220		שביל
5.39%	39,450		קרקע חקלאית
100%	731,840	731,840	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א	בתי מגורים שתי קומות ללא קומת עמודים מפולשת .
ב	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים שגרים באותו בניין .
ג	במגרשים עם סימון חזית מסחרית בלבד מותר בקומת קרקע :- 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
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	א. תנאי למתן היתר בניה למתחמים המסומנים בתשריט אישור תכניות מפורטות שמטרתן איחוד וחלוקת קרקע מחדש. ב. בתאי שטח 1,2,3 התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית ג/19901

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי מגורים א' בתכנית ג/7676 ובמגורים א' בתכניות מס' ג/8760, ג/12589 ולפי מגורים ב' ב-ג/17146.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	לפי מגורים א' בתכנית ג/7676 ובמגורים א' בתכניות מס' ג/8760, ג/12589 ולפי מגורים ב' ב-ג/17146.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'3</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי מגורים א' מיוחד בתכנית ג/12588
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	לפי מגורים א' מיוחד בתכנית ג/12588

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</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 .
ז.	מסגד
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תנאי למתן היתר בניה
	תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.)</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</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>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
.א.	בתאי שטח מספר 352,354,355,366,367 לא תותר כל בניה בשטח.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
.א.	לפי סעיף 4.4.1 במבנים ומוסדות ציבור.
.ב.	לפי סעיף 4.5.1 בשטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.).
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
.א.	לפי סעיף 4.4.2 במבנים ומוסדות ציבור.
.ב.	לפי סעיף 4.5.2 בשטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.).
.ג.	בתא שטח מס' 250 התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית ג/19901

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
.א.	תחנות טרנספורמציה ותשתיות תת ועל קרקעיות ומתקנים הנדסיים שונים באישור הוועדה.
.ב.	מתקני ותעלות ניקוז, מגדלי מים סגורים וכלים לאצירת אשפה.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
.א.	תנאי למתן היתר בניה למגדל המים פירוט האמצעים למניעת אסון בעת פריצת המאגר.
.ב.	אין לאחסן חומרים מסוכנים ודלקים בשטח המתקן.
.ג.	יש להשתמש באמצעים להפחתת מפגעי רעש מהמתקן בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ומסחר</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
.א.	ישמשו להקמת בתי מגורים ומסחר קמעונאי בקומת קרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על 40% משטח המגרש.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
.א.	תנאי למתן היתר בניה
.ב.	תכנית בניוני וחניה שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

<b>4.9</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
.א.	ישמש לעיבוד חקלאי בלבד.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
.א.	לא תותר כל בניה.

<b>4.10</b>	<b>שם ייעוד: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
ת.	תותר הקמת בתי מלאכה ומבנה תעשייה זעירה ובלתי מזיקה
ט.	מוסכים לתיקון רכב פרטי.
י.	נגריות.
יא.	מסגריות.
יב.	מסחר קמעונאי.
יג.	משרדים בקומות העליונות.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
ב.	תנאי למתן היתר בניה תכנית בינוי עם מתן פתרון חניה לפי תקן החניה הארצי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

<b>4.11</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	לדרכים לרכב
ב.	למדרכות
ג.	לגשרים
ד.	לשבילי אופניים
ו.	לנטיעות
ז.	לחנייה לרכב
ח.	לתחנות לחלוקת דואר
ט.	לרחבות לתחנות אוטובוסים
י.	למתקני אשפה
כ.	למעבר לקווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	אין להקים על כל קרקע שהיא מקום לדרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה. לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך – אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת האדם שהוסמך לכך ע"י הועדה המקומית.
ב.	חובה לקבוע גובה להתחברות למגרשים הגובלים.
ג.	בכביש הטבעת מס' 21 תותר כניסה אך ורק ע"י פניות ימניות בקטעים שבין הכיכרות.
ד.	על רצועת דרך מס' 784 חלות הוראות תמ"א/3 והוראות סעיף 4.11.2 ב' בלבד.
ה.	לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 784 אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים.
ו.	לא תותר נגישות ישירה לדרך מס' 784 מהמגרשים הגובלים בה, אלא בצמתים המוסדרים לפי עקרונות נספח התנועה בלבד.

שם ייעוד: דרך משולבת		4.12
שימושים		4.12.1
לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית .		א.
למעבר לקווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה .		ב.
הוראות		4.12.2
אין להקים על כל קרקע שהיא מקום לדרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה. לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך – אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת האדם שהוסמך לכך ע"י הוועדה המקומית .	א.	
תשמש לנגישות למגרשים ורכב חירום .	ב.	
חובה לקבוע גובה להתחברות למגרשים הגובלים .	ג.	

שם ייעוד: שביל		4.13
שימושים		4.13.1
למעבר הולכי רגל.		א.
למעבר לקווי תשתית עילית ותת קרקעית.		ב.

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה (הגובה כולל עליית גג/גג רעפים)	תכנית (%) משטח תא (מטר <sup>2</sup> )	צפיפות יחיד לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה אחוים (1)		מס' תא שטח	יעור
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מרחק מתחת הקובעת							מרחק מתחת הקובעת	מרחק מתחת הקובעת		
3	3	3	0	2	9.5 (הגובה כולל עליית גג/גג רעפים)	46%	5	2	92%	---	שרות	עיקרי	500	1-3 (לפי תכנית ג' 1990) (3)
3	3	3	---	2	(2) 7	46%	5	2	92%	---	---	---	400	4-42 (מגורים א' (9))
3	3	3	---	4	(2) 15	36%	6	3	100%	---	---	---	450	70-76 (מגורים א'-3) (3)
3	3	3	---	4	(2) 15	36%	8	4	144%	---	---	---	400	50-59 (מגורים ב' (3))
3	3	3	---	3	(2) 12	46%	5	2	138%	---	---	---	400	100-102 (מגורים ומסחר (4))
5	5	5	---	2	(2) 10	50%	---	---	150%	50% (7)	---	---	800	150-152 (מסחר ותעשייה קלה ונאלצה (3))
5	5	5	---	3	15 (2) 8	50%	---	---	150%	---	---	---	500 או כפי שמסומן בתשריט	200-211 (מבנים ומסודות ציבור)
5	5	5	---	3	17.5 (הגובה כולל עליית גג/גג רעפים)	50%	---	---	150%	---	---	---	3,706	250 (שטחים מתורים ומבנים ומסודות ציבור (לפי תכנית ג' 1990) (6))
5	5	5	---	3	15 (2) 8	50%	---	---	150%	---	---	---	500 או כפי שמסומן בתשריט	251-255 (שטחים מתורים ומבנים ומסודות ציבור (5))
3	3	3	---	2	(2) 7	75%	---	---	150%	---	---	---	100 או כפי שמסומן בתשריט	300-303 (מתקנים הנדסיים)

**הערות:**  
 (1) תותר העברת אחוזי בניה ממפעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור היעודה המקומית.  
 (2) גובה גובה מרבי ייחיד במרחק האנכי המרבי בין מפלס מר שרקיט טבעי לפני מיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה למעט פיר מעלית כבלית לפי התקן. ין תותר התקנת אודבה ואנטנה לכל מבנה.  
 (3) מפלס הכניסה לכל מבנה ייעודי בתכנית בנית לכל מתחם יהיה מחייב לצורך הוצאת תו בנייה.  
 (4) זכויות הבניה תואמות לתכנית המאשרות בכל מקרה של סתירה תכנית הוראות וזכויות הבניה בתוכנית המאשרות.  
 (5) היחשוב השטח למסודות ציבור מתוך שטח המגרש המשלב יהיה 50% משטח המגרש.  
 (6) היחשוב השטח למסודות ציבור מתוך שטח המגרש המשלב יהיה 60% משטח המגרש (40% משטח המגרש ישמש כשטח ציבורי מתוך).  
 (7) שטח השריטות מתחת למפלס הכניסה יישמש לחניה תת-קרקעית בלבד.  
 (8) במבנה מסוג ייחודי גובה צריח של 25 מטר.  
 (9) במגרשים בהם תואפשר חזית מסחרית, המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד עד 46% משטח המגרש.



**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות להכנת תכניות לאיחוד וחלוקה במתחמים:**

- 1- לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישור תכניות מפורטות שמטרתם איחוד וחלוקה. תכנית זו הינה תוכנית מתארית הקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד (מתחמי התכנון כהגדרתם בתכנית זו) במתחמים אלו תהא חובה לערוך תוכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, כתנאי להוצאת היתרי בניה במתחם.
- 2- גבולות מדוייקים של המתחמים ייקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית בהתחשבות לגבולות החלקות בשלמותם.
- 3- שוויון של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתוכניות האיחוד והחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשוויון של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו. יש להעדיף קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה שלא יכלול מחוברים אשר הוקמו כדין. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה יחול תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית.
- 4- תכנית לאיחוד וחלוקה תחול על מתחם אחד או יותר, ותכלול את כל החלקות הכלולות באותו מתחם, לרבות חלקי חלקות הכלולות ב"קו הכחול" של תכנית זו. במקרה שבו חלקה נחצית בין שני מתחמים בהתאם לתשריט תוכנית זו, תיכלל החלקה במלואה בתכנית המפורטת של אחד המתחמים.

6.1.1 הנחיות למתחם 1	
שכונת מגורים מערבית קיימת, מערבית לכביש 784. שטח: כ-155 דונם – 773 יחידות דיור	
6.1.1.1 שימושים	
על פי השימושים המאושרים במתחם בתכנית ג/7676, ג/8760, ג/12588, ג/12589:	
א.	מגורים א3 – 18,210 מ"ר – 109 יחידות דיור - (לפי סעיף 4.3)
ב.	מגורים ב1 – 83,020 מ"ר – 664 יח"ד – (לפי סעיף 4.2)
ב.	מבנים ומוסדות ציבור – 6,110 מ"ר - (לפי סעיף 4.4)
ג.	שטח ציבורי פתוח – 1,390 מ"ר (לפי סעיף 4.5)
ד.	מתקנים הנדסיים – 180 מ"ר - (לפי סעיף 4.7)
ה.	דרכים - 48,980 מ"ר - (לפי סעיף 4.11+4.12+4.13)
6.1.1.2 הוראות	
א.	צפיפות וגבהים בהתאם לתכניות המאושרות במתחם: ג/7676, ג/8760, ג/12588, ג/12589.

6.1.2 הנחיות למתחם 2	
שכונת מגורים צפונית חדשה, מערבית לכביש 784. שטח: כ-169 דונם – 433 יחידות דיור	
6.1.2.1 שימושים	
א.	מגורים א' – 85,390 מ"ר – 427 יחידות דיור - (לפי סעיף 4.1)
ב.	מבנים ומוסדות ציבור – 9,220 מ"ר - (לפי סעיף 4.4)
ג.	שטח ציבורי פתוח – 15,070 מ"ר (לפי סעיף 4.5)
ד.	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – 1,290 מ"ר - (לפי סעיף 4.6)
ה.	מגורים ומסחר – 1,200 מ"ר – 6 יח"ד - (לפי סעיף 4.8)
ו.	דרכים - 56,840 - (לפי סעיף 4.11+4.12+4.13)
6.1.2.2 הוראות	
א.	א. הצפיפות בהרחבה למגורים לא תפחת מ-5 יח"ד לדונם נטו וגובה הבניינים עד שתי קומות ולא יותר מ-7 מ'. ב. צפיפות המגורים בייעוד מגורים ומסחר תהיה 5 יח"ד לדונם וגובה הבניינים עד 3 קומות ולא יותר מ-12 מ'.
ב.	א. מבני הציבור במתחם זה יכללו לכל הפחות 9.22 דונם למבני ציבור ו-0.645 ד' שהם 50% מהייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. סה"כ: 9.865 ד' ב. שטחי הציבור הפתוחים במתחם זה יכללו לפחות שטח ציבורי פתוח בהיקף של 15.07 ד' ו-0.645 ד' שהם 50% מהייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, סה"כ שטח: 17.715 ד'.

6.1.3 הנחיות למתחם 3	
שכונת מגורים מערבית חדשה, מערבית לכביש 784. שטח: כ-118 דונם – 357 יחידות דיור	
6.1.3.1 שימושים	
א.	מגורים א' – 71,570 מ"ר – 357 יחידות דיור - (לפי סעיף 4.1)
ב.	מבנים ומוסדות ציבור – 4,290 מ"ר - (לפי סעיף 4.4)
ג.	שטח ציבורי פתוח – 9,380 מ"ר (לפי סעיף 4.5)
ד.	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – 10,670 מ"ר - (לפי סעיף 4.6)
ה.	מתקנים הנדסיים – 1,010 מ"ר - (לפי סעיף 4.7)
ו.	דרכים - 20,820 מ"ר - (לפי סעיף 4.11+4.12+4.13)
6.1.3.2 הוראות	
א.	א. הצפיפות בהרחבה למגורים לא תפחת מ-5 יח"ד לדונם נטו וגובה הבניינים עד שתי קומות ולא יותר מ-7 מ'.

<p>א. מבני הציבור במתחם זה יכללו לכל הפחות 4.29 דונם למבני ציבור ו- 5.335 ד' שהם 50% מהייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. סה"כ : 9.625 ד'</p> <p>ב. שטחי הציבור הפתוחים במתחם זה יוקצו יכללו לפחות שטח ציבורי פתוח בהיקף של 9.38 ד' ו-5.335 ד' שהם 50% מהייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, סה"כ שטח : 14.715 ד'.</p>	<p><b>תנאים לאישור התוכנית המפורטת</b></p>	<p><b>ב.</b></p>
---	--	------------------

<p><b>הנחיות למתחם 4</b></p>		<p><b>6.1.4</b></p>
<p>שכונת מגורים דרומית חדשה, מערבית לכביש 784. שטח: כ-103 דונם – 277 יחידות דיור</p>		
<p><b>שימושים</b></p>		<p><b>6.1.4.1</b></p>
<p>א. מגורים א' – 48,760 מ"ר – 244 יחידות דיור - (לפי סעיף 4.1)</p>		<p>א.</p>
<p>ב. מבנים ומוסדות ציבור – 3,110 מ"ר - (לפי סעיף 4.4)</p>		<p>ב.</p>
<p>ג. שטח ציבורי פתוח – 6,320 מ"ר (לפי סעיף 4.5)</p>		<p>ג.</p>
<p>ד. מתקנים הנדסיים – 450 מ"ר - (לפי סעיף 4.7)</p>		<p>ד.</p>
<p>ה. מגורים ומסחר – 6,780 מ"ר – 33 יחיד - (לפי סעיף 4.8)</p>		<p>ה.</p>
<p>ו. דרכים - 22,780 מ"ר - (לפי סעיף 4.11+4.12+4.13)</p>		<p>ו.</p>
<p>ז. קרקע חקלאית - 11,460 מ"ר - (לפי סעיף 4.9)</p>		<p>ז.</p>
<p><b>הוראות</b></p>		<p><b>6.1.4.2</b></p>
<p>א. הצפיפות בהרחבה למגורים לא תפחת מ-5 יחיד לדונם נטו וגובה הבניינים עד שתי קומות ולא יותר מ-7 מ'.</p>	<p><b>צפיפות וגבהים</b></p>	<p>א.</p>
<p>א. מבני הציבור במתחם זה יכללו לכל הפחות 3.11 דונם למבני ציבור. ב. שטחי הציבור הפתוחים במתחם זה יכללו לפחות שטח ציבורי פתוח בהיקף של 6.320 ד'.</p>	<p><b>תנאים לאישור התוכנית המפורטת</b></p>	<p>ב.</p>

<p><b>הנחיות למתחם 5</b></p>		<p><b>6.1.5</b></p>
<p>הרחבת שכונת מגורים קיימת והרחבת אזור צפון למסחר תעשייה קלה ומלאכה מזרחית לכביש 784. שטח: כ-54 דונם – 12 יחידות דיור</p>		
<p><b>שימושים</b></p>		<p><b>6.1.5.1</b></p>
<p>א. מגורים א' – 2,310 מ"ר – 12 יחידות דיור - (לפי סעיף 4.1)</p>		<p>א.</p>
<p>ג. מבנים ומוסדות ציבור – 13,590 מ"ר - (לפי סעיף 4.4)</p>		<p>ג.</p>
<p>ד. מסחר ותעשייה קלה ומלאכה – 18,586 מ"ר - (לפי סעיף 4.10)</p>		<p>ד.</p>
<p>ה. קרקע חקלאית - 12,250 מ"ר - (לפי סעיף 4.9)</p>		<p>ה.</p>
<p>ו. דרכים - 7,300 מ"ר - (לפי סעיף 4.11+4.12+4.13)</p>		<p>ו.</p>
<p><b>הוראות</b></p>		<p><b>6.1.5.2</b></p>

<p>א. הצפיפות בהרחבה למגורים לא תפחת מ-5 יח"ד לדונם נטו וגובה הבניינים עד 2 קומות ולא יותר מ-7 מ'.</p>	<p>צפיפות וגבהים</p>	<p>א.</p>
<p>ב. מבני הציבור במתחם זה יכללו לכל הפחות 13.59 דונם למבני ציבור.</p>	<p>תנאים לאישור התוכנית המפורטת</p>	<p>ב.</p>

<p><b>6.1.6 הנחיות למתחם 6</b></p>		<p>6.1.6</p>
<p>שכונה חדשה מזרחית לכביש 784. שטח: כ-59 דונם – 149 יחידות דיור</p>		
<p><b>שימושים</b></p>		<p>6.1.6.1</p>
<p>א. מגורים א' – 29,870 מ"ר – 149 יחידות דיור - (לפי סעיף 4.1)</p>		
<p>ב. שטח ציבורי פתוח – 1,660 מ"ר (לפי סעיף 4.5)</p>		
<p>ג. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – 7,190 מ"ר - (לפי סעיף 4.6)</p>		
<p>ד. קרקע חקלאית – 13,930 מ"ר - (לפי סעיף 4.9)</p>		
<p>ה. דרכים - 6,350 מ"ר - (לפי סעיף 4.11+4.12+4.13)</p>		
<p><b>הוראות</b></p>		<p>6.1.6.2</p>
<p>א. הצפיפות בהרחבה למגורים לא תפחת מ-5 יח"ד לדונם נטו וגובה הבניינים עד 2 קומות ולא יותר מ-7 מ'.</p>	<p>צפיפות וגבהים</p>	<p>א.</p>
<p>א. מבני הציבור במתחם זה יכללו לכל הפחות 3.595 ד' שהם 50% מהייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. ב. שטחי הציבור הפתוחים במתחם זה יכללו לפחות שטח ציבורי פתוח בהיקף של 3.595 ד' ו-1.660 ד' שהם 50% מהייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שה"כ שטח: 5.225 ד'.</p>	<p>תנאים לאישור התוכנית המפורטת</p>	<p>ב.</p>

**6.2. תנאים למתן היתרי בניה:**

- 1 – 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.
- 2- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- 3- לא יינתן היתר בניה במגרש לפני פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל סלילת דרכים ודרכי גישה באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 4- מספר בניינים על מגרש: במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר יותרו שני בניינים על מגרש ובתנאי שמירת מרחק של 6.0 מ' לפחות ביניהם.
5. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**6.3. הנחיות כלליות לשצפ"ים**

- 6.3.1 מגרשי השטחים הציבוריים יפותחו כמעברים ציבוריים טיילות וגנים שכונתיים וציבוריים הכוללים מגרשי משחקים, שבילים, מסלולי אופניים ויכללו ריהוט רחוב ותאורה, עפ"י עקרונות הנספח הנופי. כמו כן ישמשו השצפ"ים להעברת תשתיות תת קרקעיות.
- 6.3.2 בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס הרשות המקומית תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים ומאותה משפחה, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).
- 6.3.3 לא יותר מעבר כלי רכב בשצפ"ים למעט רכב שרות וחרום במידת האפשר.
- 6.3.4 באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ- 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות.
- יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרגות. השבילים יכללו רחובות מרוצפות כמפורט. תבוצע תאורת כן לאורך השבילים ובאזור הישיבה, עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה.
- 6.3.5 תכנון נטיעות יתחשב בצמחיה הקיימת באזור, ויעשה על ידי אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגננים המקצועיים.

**6.4. תשתיות:**

1. **מים:**  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים וביוב טובב שפרעם בע"מ ובתיאום ואישור מהנדס המועצה המקומית כפר מנדא.

**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.

**הוראות סעיף 5.1 – ניקוז השכונה (פנימי)**

**ניקוז עילי:**

מיקוז עילי יהיה ברחובות המתוכננים למקרה של גשמים חזקים ו/או שבר ענן. ההנחה הנה כי שיפוע הכבישים הראשיים יהיה דו שיפועים או חד שיפועים. (ראה תכנית מצורפת לנספח הניקוז) מומלץ שהשטח הירוק (שצ"פ) יהיה מונמך בכ- 40-50 ס"מ מתחת לפני הסביבה כדי לייצור מקום קליטה ראשוני ומקום להשהיית מים.

**ניקוז תת-קרקעי:**

ניקוז תת-קרקעי מטרתו לנקז כבישים ומשטחים בגשמים רגילים קטנים, לא מעבר להסתברות 20% שזו תדירות אירוע של פעם ב-5 שנים.

על אף האמור לעיל, המערכת המוצעת תוכננה לקלוט גשמים בהסתברות 5% שזו תדירות אירוע של פעם ב-20 שנים – ראה טבלת כושר הולכה של צינורות ניקוז לעומת ספיקות תכן מאגני הניקוז בנספח הניקוז. כל יתר המימס, כאמור לעיל, מוזרמים בכבישים הראשיים – ראה שרטוט מצורף לנספח הניקוז – סכימת ניקוז.

**ניקוז שטחים ומגרשים בתחום התכנית:**

האזור המתוכנן נמצא באזור שהקרקע בו הינה מסוג "רנדזינה" ו-"גרומוסול", קרקע ביניינית לספיגת מים, ומומלץ לבצע פעולות להשהיית מים וזאת ע"י שימוש בשטחי השהייה בתחום השטחים הירוקים לידי הבניינים וסביבם.

אמצעים שונים שינקטו יגרמו להשהיית המים כך שספיקות השיא שתתרום השכונה והשטחים מסביב ונפח הזרימה מהם בכלל יקטנו במידה ניכרת כתוצאה מפיתוח השטח, אגירה חלקית של מי הנגר תתבצע בתחום המגרשים הודות לפעולות שינקטו כלהלן:

- מפלס המגרשים יהיה נמוך בכ- 20 ס"מ מהקירות התוחמים אותם בגבולותיהם הנמוכים.
- תישמר תכנית פנויה בתחום המגרשים לצורך גינון וניקוז בשיעור של 20% לפחות.
- מרזבי הבניינים ומי הנגר ממשטחים אטומים, יפנו אל משטחים ירוקים.
- כל שטחי הגינון בשטחים הציבוריים הפתוחים, נטיעות וערוגות פרחים, יתוכננו במפלס נמוך מהמשטחים המרוצפים על מנת לאפשר ניקוז טבעי מקסימאלי בשטחים הירוקים.

**הוראות סעיף 5.2 – ניקוז חיצוני המופיעות בנספח הניקוז הן הוראות מחייבות והם כדלקמן:**

פתרון הקצה לניקוז וסילוק המים יהיה ע"י זרימה בתעלות ניקוז ובמובלים סגורים קיימים ומתוכננים משני צידי כביש מע"צ מס' 784 אל נחל יפתחאל.

בחלקו המערבי של כביש 784, מהכיכר בכניסה ליישוב לכיוון צפון, קיימת תעלת ניקוז מעפר בחתך טרפזי, שיש צורך בהסדרתה. התעלה תהיה במידות של 1.40 מ' רוחב, שיפוע תחתית מינימלית של 0.5% ושיפוע דפנות 1:1.

בחציית כבישים קיימים ומתוכננים בשכונה, מתוכננים מעבירים בקוטר 0.80 מ' חלק מהמעבירים קיימים.

מכיכר הכניסה ליישוב, ולאורך הגבול הדרומי של היישוב בוצע לאחרונה קו ניקוז מצניורות בקוטר 125 ס"מ והסדרת תעלות ניקוז קיימות – ראה תכנית מצורפת לפיה בוצעה מערכת הניקוז.

מהכיכר לכיוון דרום, בצד המערבי של כביש 784, קיימת תעלת ניקוז.

יש להסדיר את התעלה עד מעביר מים קיים שחוצה דרך 784 לכיוון מזרח. המעביר הדרומי מתחבר לתעלת ניקוז קיימת – הגאי המערבי של נחל יפתחאל.

**3. ביוב:**

א. מתן היתרי בניה מתוקף תכנית מפורטת מס' ג/18858 מותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. פתרון ביוב האמור יהיה מורכב ממרכיבים הבאים: מתקן טיפול בשפכים, קווי הולכה ראשיים, תחנת שאיבה ראשי לביוב, קווי ביוב בתוך השכונה וכד'. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תוודא מול משרדי הבריאות והגנת הסביבה שאכן אושרו על ידם כל התכנית האמורות דלעיל.

ב- לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.

ג- לא יינתן אישור לאכלוס הבתים בשכונה אלא לאחר שתוודא הועדה המקומית שהושלם ביצוע פתרון ביוב על כל מרכיביו, לרבות: מתקן לטיפול בשפכים, מערכת ביוב בתוך השכונה ומערכת ההולכה ממנה ועד למט"ש והכל בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הרשויות המוסמכות.

ד- קווי הביוב הראשיים שעוברים בתוך רדיוס מגן ג' של קודוח נטופה יהיו מוגנים עפ"י המיגון המוצע בנספח הביוב.

## 4. חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש יומקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעי' 11 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלכאה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן.

מזיר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה.
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ).
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

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

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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- 3.00 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

<b>6.5 היטל השבחה</b>
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה, בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.6 רישום שטחים ציבוריים</b>
השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם המועצה המקומית כפר מנדא במסגרת רישום הליך האיחוד והחלוקה על פי התכניות המפורטות.
<b>6.7 חניה</b>
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.
<b>6.8 חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה</b>
היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
<b>6.9 שמירה/העתקה/כריתה של עצים בוגרים</b>
בשטחים שקיימים בהם עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור העתקה/שמירה/כריתה של עצים אלה ע"י פקיד היערות.
<b>6.10 עתיקות</b>
בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א לחוק עתיקות תש"ל.
<b>6.11 פיקוד העורף</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.12 שירותי כבאות</b>
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
<b>6.13 מבנים להריסה</b>
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.
<b>6.14 חומרי חפירה ומילוי</b>
תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.



**6.15. סידורים לנכים**

לא יינתן היתרי בניה למבני ציבור אלא לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**6.16. איכות הסביבה**

א- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.  
 ב- איכות השפכים המותרים לציבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  
 ג- יש לפנות פסולת ביתית לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנה 16(ג).  
 ד- 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.  
 ה- לא יינתן היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיתחייב בעל היתר להרחקת הפסולת הגושית ופסולת הבניין לאתר הקרוב ביותר ליישוב, המוסדר ע"י הרשות המקומית והמאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

**6.17. נגר עילי**

- 1- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה 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.
- 2- בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.18. הוראות עיצוב ארכיטקטוני לאזור מגורים 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.
- 2- בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות. לוועדה המקומית הזכות להתאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב.
- 3- התקנת מתלי כביסה, מכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מכלי אגירה למים, גזונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני הגז והדלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.
- 4- לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה 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 בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 5- הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי חוצות ופרסומת המותקנים בתחום התכנית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע – ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

הזמן המשוער לביצוע התכנית עד 15 שנים מאישור התכנית.

**8. חתימות**

	<b>שם: הועדה המקומית גבעות אלונים</b>	<b>חתימה: אימן אסעד</b> מ.מ. מהנדס הועדה גבעות אלונים
<b>מגיש התוכנית</b>	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>מספר תאגיד:</b>	

<b>תאריך: 14.5.2015</b>	<b>שם: נסים נחלה</b> נסים נחלה - אדריכל Nassim Nakhleh - Architect ר.ס. 110720 נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ Nakhleh Architects & Town Planners LTD. <b>חתימה:</b>	<b>עורך התוכנית</b>
<b>מספר תאגיד: 025844739</b>	<b>תאגיד: נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ</b>	

	<b>שם: הועדה המקומית גבעות אלונים</b>	<b>חתימה: אימן אסעד</b> מ.מ. מהנדס הועדה גבעות אלונים
<b>יזם במועל</b>	<b>תאגיד:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>מספר תאגיד:</b>	

	<b>שם: רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>תאגיד:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>מספר תאגיד:</b>	
	<b>שם: אחרים</b>	<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>תאגיד:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>מספר תאגיד:</b>	

## תצהיר עורך התוכנית

- אני החתום מטה אדר' נסים נחלה (שם), מספר זהות 025844739, מצהיר בזאת כדלקמן:
- אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18858 ששמה הרחבת שכונה מערבית - כפר מנדא (להלן – "התוכנית").
  - אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 110724.
  - 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 – חדאד מהנדסים – יועץ תחבורה – ערך את נספח התחבורה.  
ב. אינג' אברהים אבו תאיה – יועץ מים ניקוז וביוב – ערך את נספח הביוב ואת נספח הניקוז.  
ג. אדר' יסמין מכול – אדריכלית נוף – ערכה את הנספח הנופי את נספח הפסולת הגושית.
  - הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
  - 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.
  - אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נסים נחלה - אדריכל  
Nassim Nakhleh - Architect  
ר.מ. 110724  
נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
Nakhleh Architects & Town Planners LTD.

חתימת המצהיר

28.5.2015

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

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

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18858 ששמה הרחבת שכונה מערבית - כפר מנדא (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום בטיחות ויש בידי תעודה מטעם מגזר אגור (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 21091 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום אגור שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים יעוץ התחבורה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חודת מהנדסים בע"מ  
אנג' חדאד חביב  
יועץ תנועה  
חתימת המצהיר

15.10.15

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה אינג' אברהם אבו תאיה (שם), מספר זהות 052540390 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18858 ששמה הרחבת שכונה מערבית - כפר מנדא (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מיס ג'אג'אין ויש בידי תעודה מטעם התאגדות (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 25051 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ייעוץ ביוב וניקוז 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.

אבו תאיה אברהם  
מהנדס מיס וביוב  
ס.ר.ג. 25051  
ע.מ. 052540390

חתימת המצהיר

15/10/15

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה אדרי' יסמין מכול (שם), מספר זהות SS169197 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/18858 ששמה הרחבת שכונה מערבית - כפר מנדא (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שאל' (1) ויש בידי תעודה מטעם למ"ן (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35760 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ייעוץ נופי 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.

  
יסמין אחיוף - קובסו  
אדריכלית נוף והעצמת נוף  
ת.ד. 35760 - יו"ט  
חתימת המצהיר

15/10/15  
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/18858

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: \_\_\_\_\_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"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).

עמנואל ביאדסי  
מהנדס ומודד מוסמך  
מ.ת. 1011  
טל. 050-6329003

14.10.15 תאריך

1011 מספר רשיון

עמנואל ביאדסי 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: 14.10.15 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

עמנואל ביאדסי  
מהנדס ומודד מוסמך  
מ.ת. 1011  
טל. 050-6329003

14.10.15 תאריך

1011 מספר רשיון

עמנואל ביאדסי שם המודד



# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

נסים נחלה - אדריכל  
 Nassim-Nakhleh - Architect  
 ר.מ. 110720  
 נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 Nakhleh Architects & Town Planners LTD.

עורך התוכנית: אדר' נסים נחלה תאריך: 18.9.2012 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.**

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח נוף נספח ניקוז ונספח כיוב		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זוהה	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 וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>
✓		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 מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>

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

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

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנשא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

## נספח הליכים סטטוטוריים

נסים נחלה - אדריכל  
 Nassim Nakhleh - Architect  
 ר.מ. 110724  
 נחלה אדריכלים ותכנני ערים בע"מ  
 Nakhleh Architects & Town Planners LTD.

עורך התוכנית: אדר' נסים נחלה תאריך: 18.9.2012 חתימה:

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		
החלטה	תאריך ההחלטה	סעיף
		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.