

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/19911

שם תוכנית: הרחבה ושינוי תוואי דרך,  
הרחבת שטח מבנה ציבור קיים - שפרעם.

מחוז: הצפון.  
מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים.  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת.

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תוכנית מס' 19911 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 14.8.13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדר' מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הועדה על אישור תוכנית מס' 19911 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מיוון</p>	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מרחיבה ומשנה תוואי דרך שכונתית משולבת, ומרחיבה שטח למבנה ציבור קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבה ושינוי תוואי דרך, הרחבת שטח מבנה ציבור קיים - שפרעם.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

19911/ג

מספר התוכנית

1.732 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

04

מספר מהדורה בשלב

03.09.2013

תאריך עדכון המהדורה

יפורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• 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 גבעות אלונים.
- 215650 קואורדינטה X  
746600 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שפרעם, דרך שכונתית מס' 4
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עירית שפרעם.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- חלק מתחום הרשות יזרעאל שפרעם
- דרך שכונתית מס' 4.
- ימורס ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10270	• מוסדר	• חלק מהגוש	לי"ר	10,6,4

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**

לי"ר
------

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19.09.2002	5114	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/10567 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/10567
08.01.2009	5897	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/16331 ממשיכות לחול..	שינוי	ג/16331

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סאמר ספדי	סאמר ספדי	05.10.2012	לי"ר	20	20	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סאמר ספדי	סאמר ספדי	05.10.2012	1	לי"ר	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גסאן מזואי	גסאן מזואי	05.10.2012	1	לי"ר	לי"ר	1:500	מחייב	נספח תנועה

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 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאריך	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	Galoneem@iula.org.il	04-9501526	--	04-9502021	ת.ד. 505 שפרעם 20200	לי"ר	לי"ר	ועדה מקומית גבעות אלונים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאריך	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Galoneem@iula.org.il	04-9501526	--	04-9502021	04-9502021	ת.ד. 505 שפרעם 20200	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	בעלים
Izafonticun@mmi.gov.il	04-6558213	לייר	04-6558211	נצרת עילית קריית הממשלה מיקוד 1715 ת.ד. 580	לייר	מ.ג.י.	לייר	לייר	לייר	בעלים
לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	פרטיים	לייר	לייר	לייר	בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	עורך ראשי
safady@netvision.net.il	04-6080831	050-7892894	04-6080831	רח' 4036/8 נצרת 16000	לייר	לייר	912	סאמר ספדי	מהנדס	עורך ראשי
safady@netvision.net.il	04-6080831	050-7892894	04-6080831	רח' 4036/8 נצרת 16000	לייר	לייר	912	סאמר ספדי	מהנדס ומודד מוסמך	מודד
mgassan@gm ail.com	04-6566475	050-5589133	04-6566475	נצרת 16000	לייר	לייר	79631	גסאן מואוי	מהנדס	יועץ תנועה

**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
מגורים ב'1	בהתאם למגורים א' בתוכנית ג/10567

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**

הרחבה ושינוי תווי דרך, הרחבת שטח מבנה ציבור קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי והרחבת תוואי דרך שכונתית מס' 4 קיימת וזאת ע"י:  
שינוי ייעוד ממגורים א' מיוחד לדרך משולבת.  
שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לדרך משולבת.  
שינוי ייעוד מדרך משולבת למגורים ב1.  
הרחבת שטח מבנה ומוסדות ציבור ע"י שינוי ייעוד ממגורים א לשטח למבני ומוסדות ציבור.  
קביעת שטחי בניה מירביים למוסדות ומבנה ציבור ל-150% מתוכם 120% שטחים עיקריים.  
קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.732
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	72		243-	315	מ"ר	מגורים
טבלה 5 עמוד 13			ל"ר	ל"ר	מס' יח"ד	
	1,282		179+	1,103	מ"ר	מבנים
			ל"ר	ל"ר	מס' יח"ד	ומוסדות ציבור



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

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לי"ר	10	מבנים ומוסדות ציבור
לי"ר	20-21	מגורים ב' 1
לי"ר	30-31	דרך משולבת מוצעת
לי"ר	40	דרך משולבת קיימת

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
4.10%	0.071	17.84%	0.309
61.66%	1.068	53.06%	0.919
9.24%	0.160	29.10%	0.504
25.00%	0.433		
100%	1.732	100%	1.732

## 4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב' 1.		4.1
שימושים		4.1.1
תאי שטח אלו יצורפו למגרשים גובלים בהתאם לשימושים וזכויות בניה בתכנית מאושרות.		א.
הוראות		4.1.2
א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגינות ושטחים לטיפוח ועיצוב. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחנויות רכב, גינות וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה.</p> <p>בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 שתפרט את סוגי הקירות התומכים, מדרגות, סוג חומרים וציפויים, מפלסי פיתוח סופיים וכו'. בחזית קיר המגרש הפונה לדרך יבנו נישות לשעון חשמל, מים, תקשורת. פח אשפה יהיה מוסתר ככול האפשר.</p> <p>לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים למעט חניה מקורה לרכב פרטי. דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>	
ב.	<p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות ו/או גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p>	

מבנים ומוסדות ציבור.		4.2
שימושים		4.2.1
ישמש למבנה ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה 1965.		א.
הוראות		4.2.2
א.	<p>הוראות בינוי</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית בינוי על רקע תוכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בקני"מ 1:250 לפחות אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחים המיועדים לבניה.</li> <li>2. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקנים הנדסיים.</li> <li>3. גובה מבנים מוצעים.</li> <li>4. מיקום מכלי אשפה.</li> <li>5. כניסה ויצאה למגרש.</li> <li>6. משטח חניה.</li> <li>7. סימון מערכות כגון: מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'.</li> </ol> <p>לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרך.</p>	
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.</p> <p>השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים.</p> <p>מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחנויות רכב, גינות וריהוט גן.</p> <p>חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה.</p> <p>בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים,</p>	

<p>מדרגות, מפלסים וכו'          - בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר.          - דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>		
<p>- כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית נוף ופיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף מוסמך בקני"מ 1:250 לפחות אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פריסת קירות ו/או גדרות מסביב למגרש סוגי הקירות, חומר ציפוי, גוון ופרטים אופייניים וכו'.</li> <li>2. הנחיות והוראות בנושא עיצוב צמחי לרבות סוגי צמחיה, נטיעות ותאורה, מערכת השקיה והוראות טיפול המדרונות במידה וקיים.</li> <li>3. מיקומם של מתקנים הנדסיים לרבות תחנת שנאיים תוך השתלבותם בפיתוח השטח.</li> <li>4. הוראות והנחיות בנושא פינוי פסולת בניה.</li> </ol>	הוראות פיתוח	ג.

<b>דרך משולבת מוצעת/מאושרת.</b>		<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.3.1</b>
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.		א.
<b>הוראות</b>		<b>4.3.2</b>
המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף.	עיצוב אדריכלי	א.

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

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר) (3)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים בניה (%)	שטחי בניה (אחוזים)			שטח תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת			
3.0	3.0 <sup>(1)</sup>	3.0 <sup>(1)</sup>	3.0	לי"ר	3	10.0 2.5+ לעלית גג או פ. מעלית	40%	6	3	120	-	-	18	102	450	מגורים כ"ב (2)
3.0	3.0	3.0	3.0	לי"ר	3	10.0 2.5+ לעלית גג או פ. מעלית	50%	לי"ר	לי"ר	150	-	-	30	120	500	מבנים ומוסדות ציבור

(1) או אפס בהסכמת השכן ובתנאים של קיר אטום בלי פתחים. ומצד אחד בלבד על פי הכנית בנוי המשותפת למספר יותר משני מגרשים.

(2) תאי שטח אלו יצורפו למגרשים גובלים בהתאם לשימושים וזכויות בניה בתכניות מאושרות.

(3) קווי בניין של מבנים קיימים החורגים מקווי בנין יהיו בהתאם לסעיף מבנים קיימים בסעיף 6.

**6. הוראות נוספות**

**תנאי למתן היתר בניה**

קבלת חוות דעת גורם מקצועי לסיכונים סייסימיים.

**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.

**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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  - 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  - 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה בנייה 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	מהתיל
	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 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 עבודת בנייה 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 דיעה על ההיתר המבוקש 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

### היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### הפקעות לצרכי 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.

### מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

**חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. 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.  
 ב. 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).

**מעליות**

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

**סידורים לנכים**

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

**מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**סטייה ניכרת**

כל [ (השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה ] בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

**עיצוב אדריכלי**

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.



**פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי<sup>1</sup>

**פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**קולטי שמש על הגג**

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

**חלוקה ורישום**

- תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו אישור תכנית איחוד וחלוקה כחוק, רישום עפ"י הוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

**שירותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**מים**

<sup>1</sup> הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4

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

### ניקוז

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

### 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.

### עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולהתכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

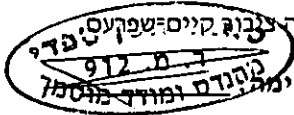
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>החתימה התקופתית להמשך תכנית בצעות הלוחים תאריך: 03.09.2013 מספר תאגיד: ל"ר</p>		שם:	חתימה:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית גבעות אלונים		
תאריך: 03.09.2013		שם:	חתימה:	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: סאמר סכדי		
<p>החתימה התקופתית להמשך תכנית בצעות הלוחים תאריך: 03.09.2013 מספר תאגיד: ל"ר</p>		שם:	חתימה:	יזם במועל
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ועדה מקומית גבעות אלונים		
תאריך: 03.09.2013		שם:	חתימה:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 03.09.2013		שם:	חתימה:	
מספר תאגיד: ל"ר		פרטיים:		
		תאגיד:		

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



תוכנית מספר: ג/19911 שם התוכנית: הרחבה ושינוי תווי דרך, הרחבת שטח מבנה ציבורי קיימים שפוקס ספדי  
 עורך התוכנית: סאמר ספדי תאריך: 03/09/2013 חתימה ומודד מסמל

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'?		
	✓	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 וחתימת <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) בספרי הסעיפים מתייחסים להלק 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 (4)
	✓	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 (5)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחירת 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 (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי בנייה/התכנון באזור האינטרנס של משרד הפנים.

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

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

**10. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה : סאמר ספדי (שם), מספר זהות : 028172997.  
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19911 ששמה (הרחבה ושינוי תווי דרך, הרחבת שטח מבנה ציבור קיים - שפרעם. להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה גיאודטית מספר רשיון 912.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. \_\_\_\_\_

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

2013 / 09 / 03  
תאריך

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

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

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19911 ששמה הרחבה ושינוי תוואי דרך, הרחבת שטח מבני ציבור קיים – שפרעס (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ 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.

2013 /09 /03  
תאריך

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר



**הצהרת המודד**

הערת: 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.

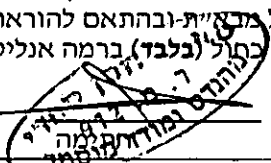
מספר התוכנית: 19911/2

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: 1/11/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

<u>17/9/2013</u> תאריך		<u>912</u> מספר רשיון	<u>          </u> 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: 27/08/2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>17/9/2013</u> תאריך		<u>912</u> מספר רשיון	<u>          </u> שם המודד
---------------------------	---	--------------------------	-------------------------------

## נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/19911 שם התוכנית: הרחבה ושינוי תווי דרך, הרחבת שטח מבנה ציבור קיים - שפרעם.

עורך התוכנית: סאמר ספדי תאריך: 03/09/2013 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
19943/ג	מופקדת	6520	30/12/2012

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

אישור על-פי סעיף 109 לחוק			
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה	תאריך האישור
סעיף 109 (א)	לי"ר	לי"ר	לי"ר
סעיף 109 (ב)	לי"ר	לי"ר	לי"ר