

934
18.06.13

2012265

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19846

שם תוכנית: הסדרת זכויות ובינוי בשכונת חיילים משוחררים – שפרעם

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גבעת אלונים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="236 989 748 1203" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 אישור תכנית מס' 2404/13 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 24.04.13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפירא אדר' יו"ר הוועדה המחוזית</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="252 1457 683 1625" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 2404/13 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6677 מיום 11.7.13</p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מהווה שינוי ושיפור בבינוי בחלק המערבי של שכונת חיילים משוחררים דרוזים. שיפור הבינוי נעשה במסגרת מדיניות משהב"ש, תוך התאמה לצרכים ולאורח חיים של העדה, תוך הפחתת צפיפות, הקטנת אחוזי בניה לצורך התאמת הבינוי, שינוי גודל מגרשים ומיקום חניה. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה (בחלק מהשטח).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הסדרת זכויות ובניה בשכונת חיילים משוחררים -שפרעם</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>19846/ג</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>76.44 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>13.05.2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>• לא רלוונטי</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>• התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שפרעם

214/500 קואורדינטה X
746/000 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית שפרעם בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית שפרעם יישוב נפה

יפורסם ברשומות

שכונת חיילים משוחררים דרוזיים
שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10294	מוסדר		-	25,27,28,29,32,33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23.01.03	5150	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12533 ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית מתאר מקומית ג/12533

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	איזק אדריכלים	13.05.2013		19		מחייב	הוראות התכנית
	הועדה המחוזית	איזק אדריכלים	13.05.2013	1		1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
	הועדה המחוזית	איזק אדריכלים	13.05.2013			1: 200, 1: 625	מנחה	1.1 נספחי בינוי
	משרד תחבורה	אינג' נתן תומר הנדסה-אן.טי.אי. בע"מ	13.05.2013	1		1: 625	מנחה	2.1 נספח תנועה וחניה
	הועדה המחוזית	אינג' קלרה לוינסון	13.05.2013	2		1: 625 1: 100/1000	מנחה מנחה	3.1 נספח כבישים 3.2 חתכי אורך
	הועדה המחוזית	אינג' קלרה לוינסון	13.05.2013	1		1: 625	מנחה	4.1 נספח ניקוז
	הועדה המחוזית	אדרי' עדנה הברפלד	13.05.2013	1		1: 625	מנחה	5.1 תכנית פיתוח שטח
	הועדה המחוזית	אינג' אהוד ויסברג	13.05.2013	1		1: 625	מנחה	6.1 נספח מים/ביוב

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
משרד בינוי והשיכון, מחוז חיפה והעמקים						קרית הממשלה שדי פליי"ם 15 חיפה 33095	04-8630697		04-8630698	celiay@moch.gov.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
משרד בינוי והשיכון, מחוז חיפה והעמקים						קרית הממשלה שדי פליי"ם 15 חיפה 33095	04-8630697		04-8630698	celiay@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מ.מ.י. מחוז צפון				קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	04-6558211		04-6560521	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
b_izsak@ netvision.net.il	04- 8242791	050- 4218568	04- 8255435	שד' מאפו 4, חיפה 34361		בנימין איזק אדריכלים	09591	068203801	בנימין איזק	אדריכל ומתכנן ערים	• עורך ראשי
eng@g- deher.com	04- 9996724	057- 7761134	04- 9966853	כפר ירכא ת.ד. 1124		ג. דאהר מדידה והנדסת בניין	838	023389059	גודת דאהר	מודד מוסמך	• מודד
gadi@nte.co.il	03- 6242490	-054 7693520	03- 6242499	בית הלל 20 ת"א 67017		נתן תומר הנדסה אן.טי.אי בע"מ	86362	022864375	גד אלטמן	מהנדס	• יועץ תנועה
Klaral@telem.co.i 	04- 8509596	050- 2002306	04- 8509591	רח' היוזמה 8, טירת הכרמל		ת.ל.מ. הנדסה בע"מ	92574	304309370	קלרה לווינסון	מהנדס כבישים	• יועץ כבישים
ednahab@ gmail.com	04- 8750343	054- 5721421	04- 8772414	רח' הרצל 5, קרית ביאליק		הברפלד אדריכלי נוף	19840	006435978	עדנה הברפלד	אדריכלית נוף	• עורך נוף
giora@ weisberg.co.il	04- 8668457	054- 4599790	04- 8660677	רח' ירושליים 10, חיפה		אהוד ויסברג מהנדסים בע"מ	91211	303895080	ז'אן הודורסקי	מהנדס אינסטלציה	• יועץ תשתית

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.

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**

שיפור הבינוי והתאמתו לצרכים ולאורח החיים של העדה, לרבות קביעת חלוקה מנחה, קביעת כמות יחיד במגרשים, הקטנת אחוזי בניה, קביעת מקומות חניה, קביעת שצ"פים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הקטנת אחוזי בניה לצורך התאמת הבינוי
 - שינוי ושיפור הבינוי
 - קביעת הוראות בניה לרבות: גובה הבניינים, קו בניין, תכסית המבנים, דגמי מבנים מוצעים
 - שיפור התנועה ושיפור מערכת דרכים
 - קביעת הוראות נוספות לרבות הוראות בנושא סביבה.
 - קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 76.441

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	22,295		-17,775	40,046	מ"ר	מגורים
	188		-28	216	מס' יחיד	

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
				101 - 144, 151-156	מגורים א
				201, 202	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
				501-502	שטחים פתוחים
				401-404	שטח ציבורי פתוח
				301	דרך מוצעת
				302	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
42.7	32,663	מגורים א'	10.2	7,762	מגורים ב' 1 - 2	
0.3	268	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	32.8	25,064	מגורים ב' 2 - 2	
14.5	11,063	שטחים פתוחים	0.3	256	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
5.5	4,189	שטח ציבורי פתוח	14.8	11,321	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	
36.7	28,066	דרך מאושרת	5.2	3,955	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	
0.3	192	דרך מוצעת	36.7	28,083	דרך מאושרת	
100.0	76,441	סה"כ	100.0	76,441	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א	
4.1.1	שימושים	
.א	מגורים לבניה עצמית גדלה : תוספת של דירה נוספת מעל דירה "ראשונית" עם כניסה נפרדת, גישה באמצעות מדרגות חיצוניות או מדרגות פיתוח.	
4.1.2	הוראות	
.א	<ul style="list-style-type: none"> • הוראות כלליות • בכל מגרש תותר הקמת מספר יח"ד כמתואר בטבלה 5 • תותר בניית מספר קומות כמתואר בטבלה 5 • על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התקף בזמן הוצאת היתרי בנייה ולא פחות מדרישת החנייה בנספח תנועה וחנייה. החנייה תהיה בתחום המגרש. • גינה צמודה לדירה אחת לפחות. גג צמוד לדירות עליונות בשיעור של 50% משטחן. יתרת השטח מיועדת לקולטי שמש. • גובה רצפת המבנה מוגדר בנספח בינוי ונוף והוא מחייב. • מותרת סטייה של ± 0.25 מ' ביחס לגובה שנקבע בנספח בינוי ונוף. • גובה מבנה, כמתואר בטבלה 5, נמדד מגובה רצפה תחתונה, כמוגדר בנספח ועד קצה מעקה הגג. 	
.ב	<ul style="list-style-type: none"> • עיצוב ארכיטקטוני • צורת הגג <ul style="list-style-type: none"> • הגגות יהיו שטוחים. מותר גג משופע (ארבעה שיפועים) בשיעור של עד 33% משטח הגג. • חומר גג הרעפים – רעפי טרקוטה כתומים. שיפוע גג מקסימאלי - 30°. • הגג השטוח יהיה מרוצף או עם אגרגט לבן. • מסדים <ul style="list-style-type: none"> • לא תורשה הקמת מסדים פתוחים. • חומר קירות הויץ <ul style="list-style-type: none"> • חומר הבניין העיקרי וצורת הגימור יהיו טיח חלק לבן או צבעי אדמה. • חובה שימוש באבן מקומית בשיעור של לפחות 25% משטח החזית. • דוודי שמש <ul style="list-style-type: none"> • בגג שטוח ישולבו הקולטים בצורה מירבית, תוך הקפדה על העיצוב הכולל של הגג. • בגג משופע יוסתר הדוד בחלל הגג. • גדרות <ul style="list-style-type: none"> • חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור, יהיו בתיאום עם מהנדס העיר ומהנדס הוועדה. חובה שימוש באבן מקומית. • תליית כביסה <ul style="list-style-type: none"> • מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש, או שיינתן פתרון אחר, באופן שאינו נראה מהכביש. 	

ב.	עיצוב ארכיטקטוני – המשך	<p>מיכלי גז ודלק</p> <ul style="list-style-type: none"> מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו, באופן שאינם נראים מהכביש. <p>מיכלים לאגירת אשפה</p> <ul style="list-style-type: none"> יהיו בתיאום עם מהנדס העיר, לפי דגם סטנדרטי, כמתואר בנספח. <p>אנטנת טלוויזיה</p> <ul style="list-style-type: none"> תותר הקמת אנטנת טלוויזיה על גגות הבתים. <p>עליה לדירה עליונה</p> <ul style="list-style-type: none"> תהיה במדרגות פתוחות במרווח הצדדי וכך שתתאפשר מעבר חופשי לגינה אחורית.
----	-------------------------	--

4.2	שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
א.	<ul style="list-style-type: none"> פיתוח השטח הציבורי יעשה לפי התוכנית לא תותר כל בניה בשצ"פ למעט תחנת טרפו, בשצ"פים אלו יהיו פרגולות להצללה, מתקני משחק יחידניים ופינות ישיבה. בשצ"פי 402 יותרו רק מתקני משחקים יחידניים לפעוטים, כלומר מתקן משחקים המיועד לשימוש ילד אחד בלבד. בשצ"פים 403,404 יותרו מתקני משחק משולבים, בתנאי שיהיו במרחק 10 מ' מינימום ממבני מגורים 	<ul style="list-style-type: none"> באתר 2 תחנות טרפו בשצ"פ 401,404
ב.	הוראות	
א.	1 הנחיות פיתוח כלליות- הנחיות עקרוניות	<p>תוכניות פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> לבקשה להיתר הבניה של כל מגרש תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1: 100 (או בקנ"מ 1: 250, באישור מהנדס הוועדה המקומית). <p>עבודות פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> על מגישי הבקשות להיתר בניה פרטית וציבורית לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים, עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית כתנאי למתן אישור גמר בניה. <p>שימור עצים</p> <ul style="list-style-type: none"> בעלי היתר הבניה יחדשו על חשבונם את הצמחייה הטבעית באזורים הכלולים בשטחי מגרשיהם ובשטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם אשר ייפגעו במהלך הבניה. חובה על בעל היתר הבניה לבצע השיקום ההנדסי והצמחי לפני אכלוס המבנה. בתכנית הבקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התוכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג והצוין כוונת התכנית לגביהם. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט. כל העצים יישמרו, או יועברו או ייכרתו על פי התוכנית הנופית בתאום עם מח' הגינון המקומית, באחריות ועל חשבון

<p>המבקש.</p> <ul style="list-style-type: none"> • בעלי היתר הבניה יחדשו על חשבונם את הצמחייה הטבעית באזורים הכלולים בשטחי מגרשיהם ובשטחים הציבוריים <p>עבודות עפר ופינוי שפכי עפר</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. במידת הצורך יבנו לפני תחילת כל עבודה בשטח קירות, מסלעות, או גדרות להבטחת האמור לעיל. במידה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, תעשה השפיכה למקום המאושר על ידי הרשות המקומית. 	<p>1 הנחיות פיתוח כלליות- הנחיות עקרוניות המשך</p>	<p>א.4.2.2 המשך</p>
---	--	---------------------

שטחים פתוחים		4.3
		4.3.1
שימושים		א.
ישמשו כחורשה		ב.
לא תותר בנייה למעט תחנות טרפז		4.3.2
הוראות		ב.
יינטעו בהם עצים		

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		4.4
		4.4.1
שימושים		א.
שימושים הכל לפי כל ההוראות התכנית ג/12533		4.4.2
הוראות		ב.
הוראות הכל לפי כל ההוראות התכנית ג/12533		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד;	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יחיד במגרש	צפיפות (יחיד לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					קדמ	צד ימני	צד שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות											עיקרי
מגורים א'	101-107, 109-126, 130-144	600	70%	20%	3	5.0	3.0	3.0	4.0	התשריט או לפי	4	6.7	46%	10.3	3
	129, 127, 128, 108,	600	60%	15%	10%	5.0	3.0	3.0	4.0		4	6.7	46%	13.3	3
	151-156	400	50%	15%		5.0	3.0	3.0	4.0		2	5	35%	10.3	3
שטחים פתוחים ומוסדות ציבור	201 (1)	207 (1)													
	202 (2)	55 (2)													

(1) – תא שטח 201 מהווה חלק מהמגרש 4001 של התכנית המאושרת ג/12533 וכל הוראות בתכנית הנ"ל חלות עליו.
 (2) – תא שטח 202 מהווה חלק מהמגרש 4002 של התכנית המאושרת ג/12533 וכל הוראות בתכנית הנ"ל חלות עליו.

6. הוראות נוספות**6.1 תשתיות****6.1.1 מים**

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

6.1.2 ניקוז

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

6.1.3 ביוב

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

6.1.4 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויוסמן בהיתר הבניה. לא ניתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.1.5 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 להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 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 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי 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
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

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 הומרים 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 כרייה 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 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)

6.1.6.. נגר עילי

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה 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 ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניית יושלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2 הוראות כלליות**6.2.1 חלוקה**

החלוקה בתשריט הינה חלוקה מנחה בלבד, לא יהיה ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התכנית ללא הסדרת נושא איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.

6.2.2 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. 1965

6.2.3 רישום

א. בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.2.4 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיו:

1. אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך
2. קבלת חו"ד גורם מקצועי לסיכונים סיסמיים
3. תחילת ביצוע פתרון קצה מאושר לביוב

(תחנת שאיבה ראשית של העיר והנחת קו סניקה למכון טיהור שפכים "חיפה")

6.2.5 היטל השבחה

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

6.2.6 חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנון. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי – הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

6.2.7 הוראות הג"א

א. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית (תקופת התכנית)

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	משרד הבינוי והשיכון
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מחוז חיפה
עורך התוכנית	שם:	שד' הפלנים 15 ת.ד. 272
	בנימין איזק	טל: 04-8630666
יזם בפועל	שם:	משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה
	תאגיד:	מחוז חיפה
בעל עניין בקרקע	שם:	משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה
	תאגיד:	מחוז חיפה

אין לנו התנגדות לתכנית, בהתאם לטענת הרוכזת המוסמכת. רשויות התכנון המוסמכות. חתימת הנתן לצבכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנון. המוסמכת לתכנון אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים מינו, ואין חתימתנו זו כחברת מסמכת כל בעל זכות בשטח הנתן, ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ורע"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חתימתנו עליו. מי שרכש מאתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח, ואו על זכות אחרת השייכת לזכותנו, חסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: / / רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון

עמוד 19 מתוך 19

12 06 2013

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: שרה ג'ורג'יאן א'ל תאריך: 18.07.12 חתימה: [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: _____		
	✓	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-זהה	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 ⁽²⁾	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
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		בללי
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי הפירה ומילוי (5)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לליעודו החדש של המבנה?		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(1) עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: ר/מ/ב תאריך: 18.07.12 חתימה: [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"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. 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.

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: 19846/2

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: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 27/10/12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד _____ מספר רשיון 838 חתימה _____ תאריך 27/10/12

ג. דארה
 מידות הנדסה ופיקוח בניין
 70.536853 - 04

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לאן מונסקו (שם), מספר זהות 303895080
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' C/19846 ששמה באק
 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מ"ק ונ"מ ויש בידי תעודה מטעם אגף המס' והרווחה
 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
 או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
 המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
 המקצועית.
6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
 תצהירי זה אמת.

[חתימה]
 חתימת המצהיר

28.07.2012
 תאריך

תכנית מס'

מבא"ת 2006

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה עדנה הברפלד (שם), מספר זהות 643597-8

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

ששמה 19846/2
בשכונת מילאק אשכוליים/שכונת
הסניף

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' (להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם היכנסין (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא כס"ו/1940 או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום שלא חלה לגבי חובת רישוי

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים גיבולן 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.

חתימת המצהיר

17.7.12

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה קלרה לוונסון (שם), מספר זהות 304309370, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/19846 ששמה הסדרת זכויות ובינוי בשכונת חיילים משוחררים - שפרעם (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת אזרחית ויש בידי תעודה מטעם אירגון מהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 92574 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום הנדסת אזרחית שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת את הנושאים כבישים 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.



חתימת המצהיר

12.8.2012

תאריך