

חוק התכנון והבניה, התשנ"ה - 1965

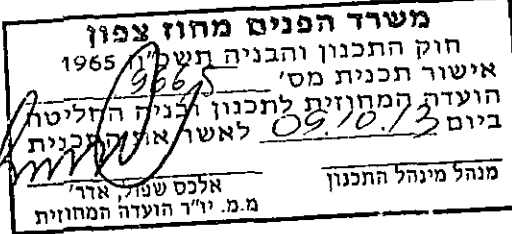
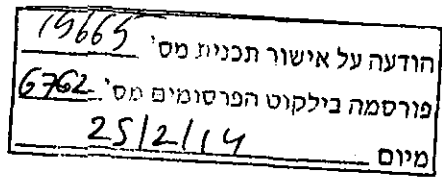
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19665

שם תוכנית: שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר
והסדרת דרכים ושצ"פ - שפרעם

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גבעת אלונים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה ייעוד קרקע ממגורים ב' למגורים ומסחר ומשנה תווי שטח ציבורי פתוח ותוואי הדרכים המאושרות שבתחום התכנית בכדי למנוע הריסת המבנים או חלק מהם אשר סוטים לתוך השצ"פ או לתוך הדרכים המאושרות.

מטרת תכנית זו היא לתת לגיטימציה למצב קיים ולאפשר הוצאת היתרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

15/12/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 23

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מפורטת מס' ג/19665 שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר והסדרת דרכים ושצ"פ – שפרעם.

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית 1.1
ומספר התוכנית

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית 16.090 דונם

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה • 14/01/2014

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לי"ר

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
 - 215650 קואורדינטה X
 - 746350 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שפרעם – מרכז העיר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית שפרעם
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10262	• מוסדר	• חלק מהגוש	3	1, 2, 4, 5, 6, 10
10270	• מוסדר	• חלק מהגוש	לייר	9, 35, 46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/10567	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10567 ממשיכות לחול.	5114	19/09/2002
ג/11383	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11383 ממשיכות לחול.	5971	29/06/2009
ג/15591	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/15591 ממשיכות לחול.	5852	25/09/2008
ג/15652	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/15652 ממשיכות לחול.	5735	08/11/2007
תמ"א 3/ב/34	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3/ב/34	5606	18/12/2006
תמ"א 5/ב/34	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 5/ב/34	5998	14/09/2009

15/12/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 23

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סאמר ספדי	15/12/2013	לי"ר	22	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סאמר ספדי	15/12/2013	1	לי"ר	1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אברהם אבו תאיה	15/12/2013	1	לי"ר	1: 250	• מחייב	נספח ניקוז

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

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)
				הועדה המקומית לתכנון ובניה		ת.ד. 505 מיקוד 20200-שפרעם	04-9502021		04-9501526		

1.8.2 יזם במועל

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

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			עיריית שפרעם		ת.ד. 2 מיקוד 20200 - שפרעם	04-9059116		04-9059117	
•			מ.מ.ישראל		מלון פלאזה, רח' כרמל, פינת חרמון ת.ד. 580 מיקוד 17000 -נצרת עילית	04-6558211		04-6558213	
•	בעלים פרטיים								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	סאמר ספדי		912			רח' 704 מיקוד 16100 - נצרת	04-6080831	050-7892894		safady@netvision.net.il
• מודד	סאמר ספדי		912			רח' 704 מיקוד 16100 - נצרת	04-6080831	050-7892894		safady@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר והסדרת דרכים ושצ"פ ומתן לגיטימציה לבנייה הקיימת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הרחבת דרך
2. התוויה חדשה לדרכים ושצ"פים בכדי למנוע הריסת חלק מהבנים הסוטים לתוך הדרך או השצ"פ
3. שינוי ייעוד ממגורים ב' למגורים ומסחר
4. שינוי ייעוד משטח לבניני ציבור לדרך ושצ"פ
5. שינוי ייעוד מדרך משולבת למגורים ומסחר
6. שינוי ייעוד משצ"פ למגורים ומסחר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		16.090 דונם			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	15294	- 1970	13324	
	מסי יחיד	70	- 6	64	
מסחר	מ"ר	1752	+ 1456	3208	
מבני ציבור	מ"ר	1825	- 409	1416	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			1	מגורים ב'
			100 - 103	מגורים ומסחר
		101,200,300	200	מבנים ומסדות ציבור לחירום והצלה
		400,500,600	300	שטח ציבורי פתוח
			400	דרך מאושרת
			500	דרך מוצעת
			600 - 603	דרך משולבת
				תשתית ניקוז תת קרקעית

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
13.07%	2.103	מגורים ב'	42.72%	6.874	מגורים ג'	
45.31%	7.290	מגורים ומסחר	15.05%	2.421	מגורים ומסחר	
7.33%	1.180	מבנים ומסדות ציבור לחירום והצלה	9.45%	1.521	שטח למבני ציבור	
10.88%	1.750	שטח ציבורי פתוח	13.48%	2.169	שטח ציבורי פתוח	
14.16%	2.279	דרך מאושרת	14.17%	2.280	דרך מאושרת	
2.83%	0.456	דרך מוצעת				
6.42%	1.032	דרך משולבת	5.13%	0.825	דרך משולבת מאושרת	
100.00%	16.090	סה"כ	100.00%	16.090	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים
א.	יותרו בו בניני מגורים ומבני שירות למגורים, גני ילדים ומעונות יום כפוף לתנאי רשיון עסק שנתילאחר פרסום הודעה על כך ושמיעת שכנים העלולים להפגע משימוש של גן ילדים ו/או מעון יום.
4.1.2	הוראות
א.	דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
ב.	גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.
ג.	הוראות מיוחדות בתחום מגבלות בניה 80 מ' מתחנת הדלק לא יותר הקמת גני ילדים ומעונות יום ולא יותר בתחום מגבלות בניה 40 מ' מתחנת הדלק להוסיף יח"ד על הקיים.

4.2 שם ייעוד: מגורים ומסחר	
4.2.1	שימושים
א.	יותרו בניני מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסחר למזון קמעונאי בגודל מקסימלי של 100 מ"ר ומבני שירות למגורים, גני ילדים ומעונות יום יותרו חנויות למסחר ומשרדים בקומת קרקע ובעומק 20 מ' מקו הדרך בחזית.
4.2.2	הוראות
א.	דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
ב.	גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.
ג.	חניה מימוש השימושים המסחריים מותנה במתן פתרון חניה כנדרש בתקנות החוק.
ד.	הנחיות כלליות בתחום מגבלות בניה 80 מ' מתחנת הדלק לא יותר הקמת גני ילדים ומעונות יום ולא יותר בתחום מגבלות בניה 40 מ' מתחנת הדלק להוסיף יח"ד על הקיים.
ה.	הוראות מיוחדות הוראות מיוחדות בתחום מובל הניקוז לפי סעיף 6.2.

4.3 שם ייעוד: מבנים ומסדות ציבור לחירום והצלה	
4.3.1	שימושים
א.	מבנים שמשרתים למצבי חירום והצלת בני אדם.
ב.	ישמש למעבר צינורות מים, גז וכו' המהווים שירות לתחנת כיבוי האש.
4.3.2	הוראות
א.	גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.

שם ייעוד: דרכים מאושרת / מוצעת		4.4
שימושים		4.4.1
תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.		א.
הוראות		4.4.2
לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.	הוראות פיתוח	ג.

שם ייעוד: דרך משולבת		4.5
שימושים		4.5.1
תשמש למעבר כלי רכב, למעבר הולכי רגל, חניה ומעבר תשתיות.		א.
הוראות		4.5.2
לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.	הוראות פיתוח	ב.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.6
שימושים		4.6.1
ישמש לנטיעות, גינון, שבילים ומסלולי אופניים.		א.
הוראות		4.6.2
הוראות מיוחדות בתחום מובל הניקוז לפי סעיף 6.2.	הוראות מיוחדות	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט	_____	_____	_____	4	_____	13.5	50%	8	4	200%	_____	_____	_____	24%	176%	400	1	מגורים בי
כמסומן בתשריט	_____	_____	_____	4	_____	15	50%	6	3	200%	_____	_____	_____	18%	132%	400	100-103	מגורים ומסחר
														6%	44%			
כמסומן בתשריט	_____	_____	_____	3	_____	_____	50%	_____	_____	150%	_____	_____	_____	30%	120%	500	200	מבנים ומסדות ציבור לחירום והצלה

הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת זעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

בתחום מגבלות בניה 80 מ' מתחנת הדלק לא יותר הקמת גני ילדים ומעונות יום ולא יותר בתחום מגבלות בניה 40 מ' מתחנת הדלק להוסיף יחיד על הקיים .

6.2 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

א. **אספקת מים** : אספקת המים תהיה מהרשת המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית .

ב. **ניקוז** : **גבול מסדרון תשתיות ת"ק, והנחיות מיוחדות** :
 • תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית תכנון ויישום תכנית הניקוז, באישור רשות ניקוז קישון.
 • בתחום רצועת תשתית תת קרקעית יבנה מובל סגור בגודל 320/200 ס"מ.
 • אסורה בנית מבנים קשיחים מעל רצועת המובל הסגור המסומנת בתשריט התכנית ברוחב 6 מ'.
 • פני המובל יהיו לפחות 1.2 מ' מתחת לרצפת המבנים משני צידי המובל .

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

ד. **אשפה** : סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית .
 לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרשוויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

6.3 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. תכנון השצ"פ יבטיח קליטה של מי נגר עילי, השהייה והחדרה של מי נגר עילי תהיה באמצעות הלחול ישרים או מתקני החדרה .

השטחים הבולטים אל מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה כשצפ"ים.

ד. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים .

6.4 הפקעות

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

6.5 חניה

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

6.6. הוראות בנושא 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 השנאה 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' ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה 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.

מזר 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 אורני 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 החשמל.

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. קווי חשמל 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 מיינתת 2006).

6.7 היטל השבחה

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

6.8 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.9 פיקוד העורף

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

6.10 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11 חלוקה

תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121, 122).

6.12 רישום

תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.13 מבנים להריסה

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהי הריסות המבנה / גדר.
- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו.

6.14 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - הגשת חו"ד המבוססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).
 - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א לחזור מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008.
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים לאחר אישור תכנית זו.

15/12/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 16 מתוך 23

8. חתימות

תאריך: 15/12/2013	חתימה: אד' אימן אסעד	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מ.מ. מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים - שפרעם	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 15/12/2013	חתימה: מ.מ. מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים - שפרעם	שם: סאמר ספדי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מ.מ. מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים - שפרעם	תאגיד:	
תאריך: 15/12/2013	חתימה: אד' אימן אסעד	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	מ.מ. מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים - שפרעם	תאגיד:	
תאריך: 15/12/2013	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית שפרעם	
תאריך: 15/12/2013	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.מ. ישראל	
תאריך: 15/12/2013	חתימה:	שם: פרטיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בבדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התופנית
	✓	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) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	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 וחתימת ⁽⁴⁾ .	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	√	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאי"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה סאמר ספדי (שם), מספר זהות 28172990,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19665 ששמה שילוי יחיד ג' א"מ (מגורים) א"מ
הסדרת פריט 3"ה - שפיא (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מהנדס אזרחי
מספר רשיון 912.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א.

ב.

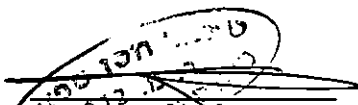
ג.

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 שמך

15/1/14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (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 לגביו 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.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

15/12/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 21 מתוך 23

הצהרת המודד

הצהרה: 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 : 19665 / א

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: **14/01/2013** 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).

15/1/14
תאריך

912
 חתימה

912
מספר רשיון

סאמר ספדי
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה בקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: **23/11/2013** בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

15/12/2013
תאריך

912
 חתימה

912
מספר רשיון

סאמר ספדי
שם המודד

15/12/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 22 מתוך 23

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: סאמר ספדי תאריך: 15/12/2013 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 השניה 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.