

2000238090-1

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
15-01-2014
נתקבל
נצרת עילית

תכנית מס' ג/20270

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20270

שם תוכנית: שינוי ייעוד עבור שצ"פ - רומת אל הייב
שכונה צפונית

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: מ.א. אל בטוף
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 20270
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28/8/13 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדרי
מ.מ. י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 20270
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתוכנית

בגלל מחסור בשטחים פתוחים בשכונת מגורים קיימת, באה התכנית, ומציעה לשנות חלק מייעוד ממגורים ב/2 למגרש שצ"פ לרווחת תושבי השכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי ייעוד עבור שצ"פ, רומת אל הייב, שכונה
צפונית

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות20270/ג

מספר התוכנית

1.897 דונם

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

11.12.13 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

• תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה
בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

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	יזרעאל – נצרת
		קואורדינטה X	228425
		קואורדינטה Y	743678
1.5.2	תיאור מקום	שכונת מגורים צפונית	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ. אל בטיף
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	<ul style="list-style-type: none"> חלק מתחום הרשות יזרעאל-נצרת רומת אל הייב שכונה צפונית כביש מס' 905 לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17629	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	2 , 43

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
08.06.10	5403	1. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13192 ממשיכות לחול. 2. התכנית משנה שטחי מגורים לשטחי שצ"פ לטובת הכלל	שינוי	ג/13192
18.09.05	5696	יישוב כפרי, שטח ללא מגבלות סביבתיות, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים	כפיפות	תמ"מ 9/2
27.12.05	5474	מרקם שמור משולב, מכלול נופי, שטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.	כפיפות	תמ"א 35
09.08.09	5100	תואמת להוראות המתייחסות לעניין רגישות מי תהום 1א	כפיפות	תמ"א 4/34/ב'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	צביה גולד ארכי	11.12.13	ל"ר	17	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	צביה גולד ארכ	11.12.13	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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 התכנית

מקצו / ע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	-	-	רח'י המלאכה 3 נצרת עילית	04-6088232	-	04-6088229	michalo@moch.gov.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצו / ע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	-	-	רח'י המלאכה 3 נצרת עילית	04-6088232	-	04-6088229	michalo@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצו / ע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	מ.מ.י	-	ת.ד. 508 נצרת עילית	04-6701470 077-5343845	050-5343845	153775343846	Adv_myousel@yahoo.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצו / ע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ארכי	צביה גולד	067171737	-	-	אלונים 22 נצרת עילית	046571418	0522619807	046020704	eligolo@netvision.net.il
מודד	מ.י.יוסף	023344690	-	-	ת.ד. 755 דבוריה, כביש ראשי-16910	046701470	050-5343845	046701482	mmyhandasa@orange.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.
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**

הקצאת שטח ציבורי פתוח

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד ממגורים לשצ"פ וקביעת הוראות בנייה, לרבות התאמת קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.897

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	534	- 862	1396	מ"ר	מגורים
החישוב נעשה לפי 7 יח"ד לדונם.	-	4	- 7	11 יח"ד	מסי יח"ד	

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	001	שצ"פ
	לי"ר	002	מגורים ב'
	לי"ר	003-004	דרך

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

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	סה"כ		מ"ר	יעוד
32	614	מגורים ב'	85	1604	מגורים ב' 2
53	990	שצ"פ	15	293	דרך
15	293	דרך	-	-	-
100	1,897	סה"כ	100	1,897	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שצ"פ
4.1.1	שימושים
א.	<p>כל השימושים המוגדרים בתכנית המאושרת ג/13192 (בסעיף 14.08)</p> <p>למשטחי גינון ולנטיעות, לשטחים מרוצפים ולכיכרות, למתקני ספורט ומשחק, למתקני נופש, למשטחי חנייה, לשבילים להולכי רגל, למסלולי אופניים, לדוכנים, לבתי שימוש ציבוריים, למקלטים ציבוריים, לתחנות טרנספורמציה, למערכות תשתית על ותת-קרקעיות למתקני תשתית למיניהם באישור הוועדה, לתעלות ניקוז, למגדל מים, לכלים לאצירת אשפה, לתחנות לחלוקת דואר, לאנטנות תקשורת.</p> <p>כל השטחים הבנויים יהיו עיקריים באזור זה. הבנייה תותר רק במגרשים ששטחם לפחות כשטח מגרש מיזערי. מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות ופקע"ר. פיתוח שטחים אלה יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה. לא תותר גישה לכלי רכב למעט לרכב חירום.</p>
4.1.2	הוראות
א.	הכל לפי הוראות ג/13192 לייעוד שצ"פ

4.2	שם ייעוד: מגורים ב
4.2.1	שימושים
א.	<p>הכל לפי שימושים מותרים למגורים ב/2 בתכנית מאושרת ג/13192</p> <p>שימוש עיקרי:</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. משרד, סטודיו או עבודה לבעלי מקצוע חופשי באותו מבנה מגורים, בקומת מרתף או קומת קרקע בלבד, שרותי קיטרינג והארוחה (צימרים). במגרשים בשטח מזערי של 700 מ"ר (כחלק משטח עיקרי כולל) שטח יחידת הארוחה מירבי כולל – 40 מ"ר, ומספרן לא יעלה על ארבע. שימושים אלה אין להתיר במבנה ניפרד אשר אינו כולל מגורים.</p> <p>3. מוסדות ציבור קטנים כגון: גן ילדים, פעוטון, מעון משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהייה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב, בקומת הקרקע שלו, או במסגרת שטח ציבורי המוקצה בתכנית חלוקה לחלקה התואמת תכנית זו.</p>
4.2.2	הוראות

<p>כל ההוראות לפי הוראות תכנית מאושרת ג/13192 לייעוד מגורים ב'2 :</p> <p>מרתף : 1. במבנה מגורים ניתן לבנות דירת מרתף (לפי הגדרתו בחוק) ובלבד שנתקיימו תנאים אלה :</p> <p>א. לאורכו של הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב-15 ס"מ לפחות מרצפת הדירה, הוא יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>ב. גובהן שח תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני קרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ-1.50 מטרים.</p> <p>2. ניתן להתיר בניית מרתף לשטחי שירות, ובלבד שנכסים במרתף המשרתים כמה יחיד יירשמו על שם כלל דיירי המבנה להבטחת השימוש המשותף בהם.</p> <p>שטחי שירות : שטחי שירות ניתן לבנות :</p> <p>א. כחלק מן המבנה העיקרי בכל קומותיו.</p> <p>ב. חנייה מקורה ניתן לבנות במבנה עזר נפרד, מפולש, מקורה רעפים או בטון על פי פרט חנייה שיאושר, בקווי בנין קדמי וצדדי 0 או אחורי וצדדי 0 (קו בנין מחייב), ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. גובה מירבי למבנה העזר יהיה 2.20 מ' מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש. גובה מירבי לקומת עמודים מפולשת יהיה 2.20 מטר (מפני ריצוף לתחתית תקרה).</p> <p>ג. במגרש מגורים בשטח מזערי 1,000 מ"ר רשאית הועדה המקומית לאשר, בנוסף לשטחי השרות המצויינים בטבלה מס' 15, (בתכנית ג/13192) סככות חקלאיות ו/או מבנה עזר לגידול בעלי חיים (מבנה משק משפחתי) בשטח מירבי של 80 מ"ר לגידול עד 6 פרטים (לא כולל חיות מחמד בבית המגורים) - בהתאם להנחיות נספח סביבה (מסמך 6 לתכנית ג/13192). כל זאת, בתנאי חוות דעת ואישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות, וכן נקיטת ההליכים המפורטים בסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>קווי בנין מזעריים למבני עזר/סככות חקלאיות אלו יהיו 6 מ' מכל גבול מגרש.</p> <p>מס' מבנים : לא יוגבל מס' המבנים במגרש ובלבד שעששמר מרווח מיזערי של 5 מ' בין המבנים ולכל מבנה תהיה דרך גישה לרכב וחנייה בהתאם לתקן. בכל תשריט חלוקה יובטח מעבר גישה לרכב ברוחב מיזערי של 6 מ'.</p>
--

4.3	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים :
ב.	<p>כל השימושים לפי ג/13192</p> <p>ישמשו לשבילים להולכי רגל, לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית. לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ופרגולות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לדוכני מפעל הפיס, לתחנות לחלוקת דואר, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה. מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. בתשריט חלוקה ו/או בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית-ניתן יהיה לקבוע מקומות נוספים לדרכי גישה ו/או להרחבתן. בתנאי שלא יהיו שינוי עקרוני לתכנית זו.</p> <p>לא תותר גישה ברכב בשבילים להולכי רגל למעט רכב חרום.</p> <p>דרך מס' 2 ממערב לצומת דרכים 2 ו-3 - תתבצע במתואם עם בצוע דרך 785 בתוואי החדש שלה. על כל קרקע, שהיא מקום לדרך, אין להקים כל בנין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה. לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אסקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הועדה המקומית. בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.</p>
4.2.2	הוראות : כל ההוראות לפי ג/13192

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה לכניסה הקובעת							מתחת לקניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
3	2	2	3	3									002	מורים ב	
הכל לפי ג/13192															
לפי ג/13192															

* תותר הקמת חנייה מקורה, במבנה מפולש נפרד בקו 0 קדמי וצדדי ואחורי וצדדי (ראה הוראות לשטחי שירות בתכנית מאושרת ג/13192)
 * גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
 * הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לקניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

6. הוראות נוספות**6.1. 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 ההשנאה יעשה בתאום עם חב' החשמל.
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.

ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

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

מזריר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי 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 נתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חב' 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 חב' החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 תתבצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

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 בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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

6.2 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3 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.

6.4 פתוח 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.

6.5 חלוקה ורישום

תנאי להוצאת היתר בנייה הינו תשריט איחוד וחלוקה ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב, בהתאם למסומן בתכנית זו. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב.

6.6 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבנייה לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.7 תנאים לבצוע התכנית

הבקשה להיתר בניה וכל עבודות סלילה ופתוח, תכלול תכנית בנוי ופתוח, תכנית דרכים ותנועה, תאור דרכי ניקוז, מיקום תאורה, מיכלי אשפה ומבני מערכות טכניות.
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פתוח באישורו של מהנדס הועדה.
תכנית פתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב הפריטים המבונים, תיאור הגימור, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תנתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

6.8 אשפה

- מתקנים להוצאת אשפה, איסופה ומיקום מתקניה, יסוכמו עם הרשות המקומית, יאותרו בתשריטי ההיתר ויהיו כפופים להוראות מש' הבריאות.

6.9 עיצוב אדריכלי ע"פ ג'13192

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

6.10. פיקוד העורף

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

6.11. פתוח תשתיות

- 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 קו 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 מערכות התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר בנייה יעתיק, במידת הצורך ותנאי להיתר בנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. יש לקבל אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים, כתנאי לטופס 4.
- ה. תנאי למתן היתר הבניה, - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

6.12. הוראות לענין מי נגר עילי, בכפוף לתמ"א 34/ב/4

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יעברו מתחומי המגרש והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.
- ב. יש לתת עדיפות לזרימת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.
- ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. (לפי סעיף 23.3.4 לתמ"א)

6.13. תנאים למתן היתר בנייה

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- אישור תכנית חלוקה ורישום הקצאות שטחים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.
- אישור תכנית בינוי (בהתאם להוראות פרק 3 ו/או לפי דרישת הוועדה המקומית, במתכונת סעיף 16.03 ל-ג/13192).
- הגשת תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט במס' 16.03.03 בתכנית ג/13192.
- פיתוח הקרקע שבגינה, מבוקר ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- הוועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בנייה, הגשת תכניות שלמות-גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- הוועדה רשאית ליתן היתר בנייה בתנאים הבאים: במגרש בו אין צורך בהפרשת שטח לצרכי ציבור: בתכנית מצויינת דרך גישה למגרש בו מבוקש ההיתר: קיימת תכנית חלוקה מאושרת במיגרש בו מתבקש ההיתר.
- הוועדה רשאית לסרב לאשר בקשה להיתר במגרש שאושר בחלוקה לפני אישור תכנית זו, אם צורת המגרש עלולה לדעתה להפריע לביצוע תכנית זו להיות בסטייה ניכרת מן התכנית.

6.14 ביוב
<p>- א. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז. - ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

6.15 חומרי חפירה ומילוי
<p>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</p>

6.16 מים
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.17 חנייה
<p>החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>

6.18 ניקוז
<p>תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פתוח שצ"פ לרווחת התושבים	כפוף לתנאי התכנית
2	מימוש בנייה של המבנה הפרטי	כפוף לתנאי התכנית

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע התכנית - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משהב"ש מחז הצפון	משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל נצרת עילית	23/12/2013
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	צביה גולד ארכ'		
יו"ם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	משהב"ש מחוז הצפון		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מ.מ.י	אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו אחיח מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל-פעל וכות-שטח מנדון /אנ כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ועפ"י כל דין. למשך 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 /או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח זה. כל זכות אחרת השמדה לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י דין שנו חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.	

תאריך: _____ רשות מקרקעי ישראל
הוציא מרת עיסקי צמו
מתכנת מרת עיסקי צמו
רשות מקרקעי ישראל

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 : מס' ג / 20270

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 14/11/14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת להתאם 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).

תאריך 13/01/14
שם המודד אחמד יוסף
מספר רשיון 847

ניהולי ומודד מוסמך
 ח.פ. 172861
 יוסף יוסף
 חתימה: אחמד יוסף

2. עדכניות המדידה

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

שם המודד _____
מספר רשיון _____
חתימה _____
תאריך _____

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **צביה גולד ארכ'**, מספר זהות **067171637**
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית **מס' ג / 20270** ששמה שינוי ייעוד עבור שצ"פ, רומת אל הייב, שכונה צפונית (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 19462.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידו/בסיוע יועץ
א. מ.י. יוסף – מודדים
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.

11.12.13
חתימת המצהיר

11.12.13

תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: צביה גולד ארכ' תאריך: 05.11.13 חתימה: _____

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	V	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת	V	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	V	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	V
		מחוז	V	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	
		מספר התוכנית	V	
		מספר 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	
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי	
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____			
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____			
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____			
V		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות			
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009			איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיכול בחומרי חפירה ומילוי? ⁽⁵⁾			חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾	
V		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	
V		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?			
	V	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 תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/התחייט מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל 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: צביה גולד ארכ' תאריך: 11.12.13 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	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.