

משרד הפנים
 מחוז הציבור וניהול תכנון
 2006
 03-11-2014
 נתקבל
 משרד הפנים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

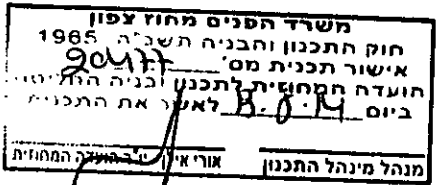
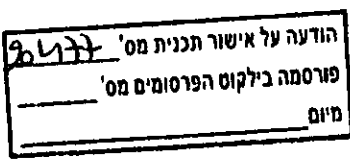
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20477

שם תוכנית: הרחבת שטח למגורים

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית**מטרת התכנית :-**

מטרת התוכנית הינה הרחבה נקודתית למגורים ומסחר בדרום משהד בכניסה לכפר צמוד לכביש 754, שטח התוכנית מצוי במובלעת חקלאית המוקף בשטחים מגורים ומסחר. שטח התוכנית מצוי במרקם עירוני תמ"מ 2/9 ומכלול נופי ע"פ תמ"מ א 35.

ההרחבה המוצעת הינה כ-24 יחדת דיור, הפרשת מערכת דרכים ברוחב 12-23 מטר, הסדרת קווי בניין מתאימים למרחקים קבועים מקו מתח עליון קיים ומכביש 754. לתוכנית צורף נספחים שונים המציעים פתרונות שונים לתשתיות כמו מים ביוב וניקוז ואשורם במוסדות הרלוונטים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפרסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת שטח למגורים
-------------------------------------	-------------------	--------------------------

מספר התוכנית	20477/ג
--------------	---------

1.2 שטח התוכנית	12,482 מ"ר
------------------------	------------

1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
--------------------	-----	----------

מספר מהדורה בשלב	2
------------------	---

תאריך עדכון המהדורה	1-9-2014
---------------------	----------

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפרסם ברשומות
--------------------------	--------------------	----------------------	------------------

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | ועדה מחוזית |

לפי סעיף בחוק

- | | |
|--|---|
| היתרים או הרשאות | לייר |
| סוג איחוד וחלוקה | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | ללא איחוד וחלוקה. |

- | | |
|--|----|
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |
|--|----|

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
- קואורדינטה X 230/950
קואורדינטה Y 738/000
- 1.5.2 תיאור מקום באזור דרום מזרח כפר משהד בכניסה ראשית
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר משהד
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ימרים ברשומות
- התייחסות לתחום הרשות נפה
ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- חלק תחום הרשות יזרעאל
לי"ר
לי"ר
לי"ר
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17470	• מוסדר	• חלק מהגוש	----	5,18,45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערות ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14-7-1994	4229		• שינוי	תכנית מספר ג/ 6485
10-4-2011	6222		• שינוי	תוכנית מספר ג/18412
27-10-1998	4691		• שינוי	תוכנית מספר ג/9431
13-2-1983	5337		• כפיפות	תמ"מ 9/2
27-12-2005	5474	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית בתאריך 30.7.2013 בהתאם להוראות סעיף 9.1.5 לתמ"מ א 35.	• כפיפות	תמ"מ א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עואודה עארף	25-2-2012	ל"ר	23	ל"ר	* מסמך מחייב	הוראות התוכנית
		עואודה עארף	25-2-2012	1	ל"ר	1:1250	* מסמך מחייב	תשריט התוכנית
		אבו ריא מחדי עואודה עארף	7-3-2012	7	7	1:500, 1:1000	* מסמך מחייב	נספח ניקוז ותנועה
		אבו ריא עלא	1/11/2012	1	13	1:1250	* מסמך מנחה	נספח נופי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהיבבים. 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												
דוא"ל	זוא"ל	פקס	סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל"ר	---	0543258533	---	---	כפר משהד	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	06600580	עיסא סברי

1.8.2 יזם בפועל												
דוא"ל	זוא"ל	פקס	סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	0543258533	ל"ר	ל"ר	כפר משהד מיקוד 16967	2473	ל"ר	ל"ר	ל"ר	06600580	עיסא סברי מוחמד	עיסא סברי מוחמד
					כפר משהד ת.ד. 500205208		500205208			500205208	מועצה מקומית כפר משהד	מועצה מקומית כפר משהד

1.8.3		
סלולרי	כתובת	מקצוע / תואר
0543258533	16967	עיסא סברי מוחמד
	500205208	מועצה מקומית כפר משהד

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
aref_av@hotmail.com	ל"ר	0505843666	046418029	כפר כנא ת.ד. 3501	ל"ר	ל"ר	114013	025839044	עואודה עארף	מתכנן ערים	עורך ראשי
Kamal576@bezeqint.net		05052552093	04-6453206	כפר ריינה	ל"ר	ל"ר	576	053749776	כמאל נואטחה	מוזד	מוזד
mahde@zahav.co.il		0522462889	ל"ר	סחינין	ל"ר	ל"ר	119833		אבו ריא מהדי	מתנדב תנועה	תחבורה
RayaAla@gmail.com		0505927948	ל"ר	סחינין	ל"ר	ל"ר	109341		אבו ריא עלא	נוף	יועץ נופי

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	

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

הרחבת שכונת מגורים בכ-24 יח"ד.
 שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ב'.
 התוויית מערכת דרכים ברוחב 12 - 23 מטר.
 הפרשות שטחים ציבורים.
 קביעת הוראות בניה.
 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדרי'.
 קביעת השלבים וההתניות לביצוע, תוכנית פיתוח, גדרות, בניה מוצעת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים.
 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית -	דונם	12.482
--------------------	------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4303.8		+4303.8	----	מ"ר	מגורים ב'
	24		24	---	מס' יח"ד	
	+956.4		+956.4	--	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מתצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
001	אתר עתיקות	001	מגורים ומסחר
	ל"ר	300	שטח פרטי פתוח
	ל"ר	301	שטח ציבורי פתוח
200	אתר עתיקות	200,202	דרך מאושרת
	ל"ר	201	דרך מוצעת

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

מוצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
9.81%	1225	-----	שטח ציבורי פתוח
4.23%	530	-----	שטח פרטי פתוח
31.94%	3985	-----	מגורים ומסחר
35.23%	4397	4397	דרך מאושרת
18.79%	2345	-----	דרך מוצעת
-----	-----	8,085	אזור חקלאי
100%	12,482	12,482	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1
מגורים ומסחר.	
שימושים	4.1.1
<p>האזור מיועד להקמת בנייני מסחר שכונתי ומגורים כגון :</p> <p>א. - חנויות ובתי מלאכה לא רועשים ובלתי מזיקים על חוות דעת הוועדה המקומית או היועץ לענייני איכות הסביבה.</p> <p>-מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>-מרפאה שכונתית.</p> <p>-משרדים.</p> <p>-מלאכה זעירה שאינה גורמת מיטרד לאזון כגון- אטלזי, חייטות, מרפידה וכיו"ב.</p>	א.
הוראות	4.1.2
<p>א- המסחר יהיה בקומת הכניסה בלבד, בחזית כביש מספר 30 המוצע.</p> <p>ב- שטח מנימאלי לחנות 30 מ"ר.</p> <p>ג- יובטח מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>ד- לא יותרו שימושים של מועדונים פרטיים וחברתיים, וקופות חולים בתחום רדיוס 80 מטר מתחנת דלק.</p>	א.
תותר הקמתם בקומה א', ב', ג' בלבד.	ב. בתי מגורים
שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח.	4.2
שימושים	4.2.1
ע"פ הוראות תכנית ג/6485 (מגורים א')	ב.
הוראות	4.2.2
ע"פ הוראות ג/6485 (מגורים א')	ג. עיצוב אדריכלי
דרכים	4.3
שימושים	4.3.1
תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר תשתית, תותר התקנת מתקני דרך.	א.
הוראות	4.3.2
אסורה כל בניה בתוואי דרך.	ב. הוראות בניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קוי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמירות (יחיד לזנב נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		יעוד					
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	צדדי- ימני						מתחת לכניסה	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה		שירות	עיקרי	מסחר	מגורים	
כפי המסומן בתשריט			--	3	12 מ' - 2.50 גג לעליות	43%	6	-	165%	40%	---	---	16%	24%	מסחר	3985 מ"ר	מס' תא שטח	001	אזור מגורים ומסחר

--- גובה בניין נמדד מרצפת קומת המסחר עד תקרת קומת המגורים האחרונה.
 -- בקומת קרקע תותר הניה מקורה בשטח שירות.

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. בשטח בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מנהדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוק אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל

מצייר הקו	מהתיל ה צוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל בודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	א. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ב. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח(בשטחים בהם המרחקים בין העמודי עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

*באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.2 הנחיות בינוי, פיתוח ונוף.

6.2.1	הנחיות כלליות לעבודות פיתוח
א.	עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה.
ב.	בתכנון מפלס המגרש יש לאזן במידת האפשר בין כמות המילוי לחפירה ע"מ לצמצם מצבים מיותרים של עודפי חפירה.
ג.	שפכי בניה / חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית.
ד.	חומר גמר חזית קירות תומכים יהיה בגמר אבן טבעית.
ה.	הגינות יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. עצים מומלצים: אלון ואלה (מינים שונים, כליל החורש, אדר סורי, מילה, עצי בוסתן כגון זית, שקד, רימון, תות תאנה וכד'. הגינות ייעשה תוך שילוב מיני שיחי חורש וגיאופיטים. יש להדגיש שרשימת הצמחים לא תכלול צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
ו.	לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדר סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור

6.2.2	הנחיות לפיתוח השצ"פ
א.	העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינות והשקייה.
ב.	תכנית פיתוח של השצ"פ תכלול: כל הגבהים הסופיים, מיקום שביל להולכי רגל, גובה עליון ופרישת קירות, פתרונות ניקוז, מתקני משחק, ריהוט גן, פרטי פיתוח מיוחדים של הגן.
ג.	יישמרו העצים הקיימים בשצ"פ.
ד.	תצורף תוכנית גינות והשקייה. הגינות יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה.
ה.	העבודות יבוצעו על בסיס שפת עיצוב אחידה ובשימוש חומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

6.2.3	הנחיות לפיתוח מגרשים
א.	כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, שבילים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
ב.	לשלב בתכנון הקירות שבגבול המגרש ארונות תשתית כגון חח"י, בזק וטל"כ.
ג.	בגבול שבין מגרשים לרחובות יבוצעו תמיכות בגובה בגמר אבן טבעית. במקרה של תמיכה ע"י מסלעות או מדרון חפור יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הגלילי ולתנאי מיעוט בהשקיה.
ד.	תפותח רצועת גינות בגבול עם הכביש ברוחב מינימלי 2.0 מ'. הגינות ברצועה זו יכיל צמחיה משתלשלת ומטפסים, שיחים ועצים בוגרים

6.2.3	הנחיות לפיתוח כבישים
א.	תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ד' 2 בפיתוח השצ"פ, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסה והחניות של המגרש לאורך הכביש. חתך טיפוסי מנחה לרחוב יצורף לתוכנית זו.
ב.	תצורף תכנית גינות שתכלול עצי רחוב להצללה במרווחים 8-10 מ' וערוגות מגוננות. בנוסף תצורף תוכנית השקייה.
ג.	תמיכות שבין כביש לשטח פתוח/מגרש יבוצעו בגמר אבן טבעית.

6.3 הנחיות איכות סביבה ותשתיות

6.3.1	פינוי עודפי עפר
	<p>א. תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי הפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי /או ייצוא של חומרי הפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית – סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי ניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.</p>

6.3.2	מסמך סביבתי
	<p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי היחידה הבסיסית ברשות.</p>
	<p>א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>
	<p>ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה התשי"ל – 1970.</p>
	<p>ג. לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנודרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
	<p>ד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>
	<p>ג. תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ברשות ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
	<p>ד. בשטחי המגורים לא יותר גידול בעלי חיים.</p>

6.4	תשתיות
	<p>ביצוע פתרון הניקוז יהיה על פי העקרונות המוצעים בתכנון הכבישים ונספח הניקוז. תנאי לקבלת היתר לסלילת כבישים הנו הבטחת ניקוז כל שטח התוכנית הכולל בתוכנית מפורטת זו, אישור רשות הניקוז האזורי.</p>
	<p>מובלי הניקוז מפורטים בתשריט ובנספח הניקוז. אסורה פגיעה במובלי הניקוז התת קרקעיים הקיימים או החלפתם. תעלות ניקוז פתוחים, אם יהיו יכללו רצועות גישה לאחזקתם.</p>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
	<p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.</p>
	<p>איסוף אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח התוכנית ויסומן בהיתר הבניה.</p>
	<p>ניקוז גגות</p> <p>אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתוכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הוועדה המקומית.</p>

6.5 בניה משמרת נגר	
השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:	
מגרשי מגורים	במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע
	ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
	מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
	מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
	בניית גדר סביב למגרש לחסימה זמנית של מי הנגר המגיע מן האזורים האטומים.
	התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
שטחים ציבוריים פתוחים	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
דרכים וחניות	תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6 פסולת יבישה	
1.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970.
2.	תוכניות מיקום לאצירת אשפה ופסולת, לרות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.7 מבנים להריסה	
תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.	

6.8 חניה	
לא יוצא היתר בניה בתחום מגרשי המגורים ללא מתן פיתרון חניה בהתאם לתקנות החוק התו"ב – התקנת מקומות חניה התשמי"ג 1983 או לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.	

6.9 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

6.10 חלוקה ורישום	
תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט/תוכנית איחוד ו/או חלוקה כנדרש בחוק.	

6.11 הוראות בנושא עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3150/0 "גת חפר, תל"י י"פ : 1091 עמ" 1394 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.12 הפקעות לצורכי ציבור

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

6.13 שירותי כבאות

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

6.14 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.


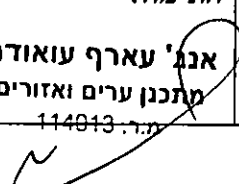

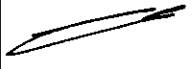

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 6/8/14 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: עיסא סברי מוחמד תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 6/9/14 מספר תאגיד:	חתימה:  אנג' עארף עואודה מתכנן ערים ואזורים ת.ד. 3051 מיקוד 16930 ת.ד. 114013	שם: עואודה עארף חבר באיגוד המתכננים בישראל כפר כנא מיקוד 16930 ת.ד. 3051	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: עיסא סברי מוחמד מועצה מקומית כפר משהד	יזם בפועל
תאריך: 6-6-2013 מספר תאגיד:	חתימה:  	שם: עיסא סברי מוחמד מועצה מקומית כפר משהד ואחרים	בעל עניין בקרקע

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עואודה עארף (שם), מספר זהות 025839044, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20477 ששמה הרחבת שטח למגורים ומסחר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מהנדס אזרחי מספר רשיון 114013.
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.

אתג' עמריק עואודה
 מתכנן ערים ואזורי
 מ ר 114013

חתימת המצהיר

6/9/14

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אבו ריא אחמד מהדי (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20477 ששמה _____ הסדרת יעודי קרקע (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה והרווחה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 109341 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.

~~ג'ון ריא אחמד מהדי
הנדס כבישים ותחבורה
ה.מ. 109341
חתימת המצהיר~~

7.09.14
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ג/20477

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 25-2-2013 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצויר (כולל הקו הכחול).

6/9/14 תאריך	מדידה אנליטית מוודד סג"ל 1982 חתימה	576 מספר רשיון	כמאל נואטחה שם המודד
-----------------	--	-------------------	-------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטוריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 13-4-2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

6/9/14 תאריך	מדידה אנליטית מוודד סג"ל 1982 חתימה	576 מספר רשיון	כמאל (נואטחה) שם המודד
-----------------	--	-------------------	---------------------------

עורך התוכנית : עואודה עארף תאריך : 1-9-2014 חתימה: _____

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 בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	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) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

(2) הערה: חבדיקה 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 מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"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 וחותמת ⁽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 : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	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 מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

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

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

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר		

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד 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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית