

2000254399-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20590

שם תוכנית: הרחבת שכונת מגורים קיימת שפרעם

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
2014-08-08
ג ת ק ב ל
נצרת עילית

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="331 911 758 1079" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20590</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>13.8.14</u> לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="427 1392 772 1515" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20590</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת המהווה תוספת שטח למגורים הרחבת שכנות מגורים קיימת, שינוי תוואי.

21/08/2014

2

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת שכונת מגורים קיימת שפרעם	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	
20590/ג	מספר התוכנית			
54.08 דונם		שטח התוכנית	1.2	
	שלב	מהדורות	1.3	
• מתן תוקף	מספר מהדורה בשלב			
6				
21/08/2014	תאריך עדכון המהדורה			
	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• תוכנית מפורטת	סוג איחוד וחלוקה			
• ללא איחוד וחלוקה				
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• ועדה מתווית	לפי סעיף^א בחוק היתרים או הרשאות			
ל"ר				
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.				

21/08/2014

3

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

216800 קואורדינטה X
746900 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפונית שפרעם

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית שפרעם

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שפרעם

צפונית שכונה רחוב מספר בית --- ---

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10268	• מוסד	• חלק מהגוש	33,34	,25-28 ,32,39,43,44,72,
10275	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	1,3,4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית							
	הוועדה המחוזית	נזמי שחאדה	01/06/12	ל"ר	24	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המחוזית	נזמי שחאדה	01/06/12	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	הוועדה המחוזית	מלכאל שמיס	05/10/12	2	ל"ר	1:1250	מנחה	נספח תנועה
	הוועדה המחוזית	אברהים אבו תאיה	20/03/13	ל"ר	6	ל"ר	מנחה	נספח ניקוז ושימור מי נגר
	הוועדה המחוזית	אברהים אבו תאיה	20/01/14	2	ל"ר	ל"ר	מחייב	נספח ביוב
	הוועדה המחוזית	אברהים אבו תאיה	20/01/14	ל"ר	7	ל"ר	מחייב	נספח מים ביוב
	הוועדה המחוזית	אברהים אבו תאיה	20/01/14	1	ל"ר	ל"ר	מחייב	נספח מים
	הוועדה המחוזית	חץ הצפון	10/03/2013	1	ל"ר	1:1000	מחייב	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר
--	--	04/9501526	---	04/9502021	ת.ד. 505 שפרעם	לי"ר	רשות המקומית לתכנון ובניה " גבעות אלונים "	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	פרטיים +מ.מ.ג.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פ ס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
nazmis@netvision.net.il	04/6467278	0543066590	04/6569210	רח' הסדנא 3 ת.ד. 2054 פארק התעשייה טירת הכרמל	לי"ר	רשות מקומית	37503	056958671	טמי שחאדה	אדריכל	עורך ראשי
--	04-8580377		04-8580355	רח' חרוז 54/7 נצרת עילית	לי"ר	לי"ר	1070	---	חץ הצפון - שגיא	מודד מוסמך	מודד
--	04/6576425	0522475797	04/6470982	רח' חרוז 54/7 נצרת עילית	לי"ר	לי"ר	--	---	מוכאא שמיס	יועץ תחבורה	יועץ תנועה
	04-6565267	0523664280	04-6551217	רח' 16000 נצרת 9537	לי"ר	לי"ר			אברהים אבו תאיה	מהנדס יועץ	יועץ ניקוז ביוב, מיס

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון

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**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שכונת מגורים הכוללת 197 יח"ד באמצעות שינוי ייעוד משטח חקלאי לאזור מגורים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 הרחבת שכונה קיימת ע"י שינוי ייעוד מאזור חקלאי למגורים ואזור בנייני צבור ול- ש.צ.פ.
- 2.2.2 שינוי חוואי דרך.
- 2.2.3 קביעת זכויות והוראות בניה.
- 2.2.4 קביעת שימושים לאזורים שונים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	54.08 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לי"ר		57,833	+35,657	22,176	מ"ר	מגורים
לי"ר		197	+121	76	מס' יח"ד	
לי"ר		2,376	+2,376	--		מבנה ציבור

טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	100,101,102	מגורים ב'
	לי"ר	200	מבנים ומוסדות ציבור
	לי"ר	400,401,402	שטח ציבורי פתוח
	לי"ר	500	דרך מאושרת
	לי"ר	600,601	דרך מוצעת
	לי"ר	700	שביל

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		מ"ר	מ"ר	אחוזים	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד				מ"ר	סה"כ	
60.76%	32,860	אזור מגורים ב'	12,600	23.30%	12,600	אזור מגורים ג'		
3.66%	1,980	מבנים ומוסדות ציבור		0.64%	350	שטח ציבורי פתוח		
6.03%	3,260	שטח ציבורי פתוח	25,230	46.66%	25,230	אזור חקלאי		
23.65%	12,790	דרך מאושרת	14,420	26.66%	14,420	דרך מאושרת		
3.15%	1,700	דרך מוצעת	1,480	2.74%	1,480	דרך להולכי רגל		
2.75%	1,490	שביל						
100%	54,080	סה"כ	54,080	100%	54,080	סה"כ		

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	בנייני מגורים לפי סבלת זכויות והגבלות בניה.
ב.	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הנרים באותו בנין וכיו"ב. רשאית הוועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מהתכליות המוזכרות בפסיקה זו כסטייה שאינה ניכרת, שאינה משנה את אופי אזור המגורים ובתנאי שדבר הסטייה יפורסם וההתנגדויות לסטייה תידונה כמפורט בפרק ה' לחוק.
ג.	בנייני עזר, מגרש חניה, תותר הקמת מוסך לשימוש דיירי הבית בכפוף בדבר ההוראות למבני עזר.
ד.	רשאית הוועדה המקומית להתיר מסחר קמעונאי (מכולת/מונון) עד 10% משטח הבניה ובלבד שגודל המגרש יהיה גדול מ- 500 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א.	לי"ר
4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	השימושים המותרים הם מבני ציבור וחינוך, חנאי למתן היתרי בניה, תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א.	לי"ר
4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	כהתאם לאזור ציבורי פתוח בתכנית ג/10664, יותרו שטחי גינון, גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשתקים, מתקנים לנופש מרגוע נוי וספורט לרבות המבנים הקשורים אליהם. קיוסקים עד 20 מ"ר, בחי שימוש ציבוריים, רחבות ושבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים ומקלטים משוחפים.
4.3.2	הוראות
א.	לי"ר
4.4	שם ייעוד: דרכים
4.4.1	שימושים
א.	חשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות חת קרקעיות ועליות, מדרכות, תאורה, גינון.
4.4.2	הוראות
א.	לי"ר
4.5	שם ייעוד: שביל
4.5.1	שימושים
א.	חשמשנה למעבר להולכי רגל וכדרך גישה ברכב פרטי ורכב חירום למגרשים. רוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. קווי הבניין מהשביל והדרך יהיו לפחות 3 מ', רוחב הדרך עד 4 מ'.
4.5.2	הוראות
א.	לי"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' אחוזה	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (4)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יחיד למגיש יחיד	תכנית (%) משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			מגוון/ מזגרי/ (מ"ר) (1)	מס' הא שטח	יעד
	צנדי- ימני	צנדי- שמאלי								מתחם לבניסה הקובעת	מתחם לבניסה הקובעת	שירות			
3	3	3	3	15	6	2.3	50%	200%	לי"ר	--	--	24%	380	100,101,102	מגורים ב'
6 מ'	6 מ'	6 מ'	3	12	לי"ר	לי"ר	50	150	לי"ר	לי"ר	30%	120%	500 (1)	200	מבנים ומוסדות ציבור

הערות

- (1) או כפי שקיים בחלוקה רשומה, אך לא פחות מ- 250 מ"ר.
- (2) במסגרת היתר בניה, רשאית וועדה מקומית להעביר אחוזי בניה או יחיד מעל מפלס הכניסה אל מתחנתו בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא יעלה על סה"כ בניה המותר.
- (3) או כפי שמצויין בתשריט.
- (4) מותר לפיר מעלית לבלוט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי.

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. תחנת השנאה
1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב' 1' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מזהיר 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 אווירי 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. כבל 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 תאום 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 המועדים 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 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 תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית 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.

6.2. תשתיות

- 6.2.1 מים**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2.2 ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה:
- אישור רשות הניקוז
- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י הועדה רשות הניקוז האזורית.
- 6.2.3 ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 6.2.4 אשפה**
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3. הוראות כלליות

- 6.3.1 איחוד וחלוקה**
תנאי להוצאת היתר בניה מכח תכנית זו, הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה בכל שטח התכנית, במידה ויוכנו טבלאות איזון כחלק מתכנית איחוד וחלוקה, המצב הנכנס בטבלאות יהיה בהתאם למצב הסטטורי שיהיה מאושר ערב אישורה של תכנית זו.
- 6.3.2 הפקעות**
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- 6.3.3 מבנים קיימים**
הוועדה המקומית רשאית לתת ליגיטמציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים:
א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.
ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטמציה למבנה הקיים.
תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטרס הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.
- 6.3.4 מבנים להריסה**
הרשות המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6.3.5 תנאים לביצוע התוכנית

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת חו"ד גורם מקצועי לענין רמת הסיכונים הסיסמיים בתחום התכנית.

6.3.6 היטל השבחה

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

6.3.7 חניה

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 בתקנות.

במידה ומציעים חניה בקו אפס, יש לבצע הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

6.3.8 הוראות הג"א

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

6.3.9 כיבוי אש

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

6.3.10 סידורים נכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.3.11 רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

6.3.12 נגר עילי

מערכת הניקוז בשטח המתוכנן כולל מספר חלקים עצמאיים:

- ניקוז חיצוני מחוץ לגבולות השטח ע"י מובלים סגורים אשר הוצים את השטח ממזרח לכיוון מערב.
 - ניקוז עילי בכבישים המתוכננים לאירועי גשם גדולים או נדירים.
 - ניקוז תת-קרקעי לגשמים בעלי עוצמת גשם קטנה ע"י השחיית המים בשטחים פתוחים.
- איסוף והשחיית המים מאפשרת להקטין באופן כללי את כמויות המים הדרושות ניקוז.
- במובל מרכזי שקוטרו מעל 80 ס"מ לא יהיו תפניות חדות.
 - רום רצפת בנינים הצמודים לרצועת התשתיות, יחסית לרום פני מים מקסימאליים בציר הנחל (הוואדי), יהיה על פי תנאי סף והנחיות מחייבות של תכנית אב לניקוז.

6.3.13 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.3.14 חומרי חפירה ומילוי

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.

6.3.15 הוראות בנושא עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט קבוצת עצים להעתקה", או "קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה:
- א. בשטח הפרוייקט יועתקו 180 עצים וכירתו 6 עצים לפי הנספח לעצים הבוגרים
 - ב. העצים שיעודם להעתקה, יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה, לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.
 - ג. לעצים שקוטרם 50 ס"מ ומעלה, יש להכין תכנית העתקה בשלבים(הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד ההעתקה).
 - ד. ביצוע עבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

6.3.16 עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מסודר ומאושר בלבד.
תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות היישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשצ"פ וזאת בהתאם לסעיף 12.1.2 בהוראות תמ"א 35

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24/09/14	אימון אסעד מ.מ. מהנדס תועדה המקומית גבעות אלונים	הוועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעות אלונים"			מגיש התוכנית
24/09/14	אימון אסעד מ.מ. מהנדס תועדה המקומית גבעות אלונים	הוועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעות אלונים"			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מ.מ.י ופרטיים			בעלי עניין בקרקע
20/9/14	ד"ר פינחס זאדריכל רשיון מס' 37503	נזמי אדריכל שחאדזה			עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: נזמי שחאדה _ תאריך: 21/08/2014 _ 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: נספח תחבורה, נספח ניקוז		
	✓	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 כמצב 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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
✓		שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		שמירת מקומות קדושים		
✓		בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי 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 ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

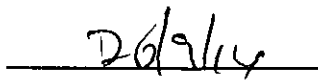
תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **נזמי שחאדה** (שם), מספר זהות **056958671**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20590 ששמה: **הרחבת שכונת מגורים קיימת שפרעם** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **בינוי ערים** מספר רשיון **37503**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. **מיכאל שמיס** – יועץ תחבורה.
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.

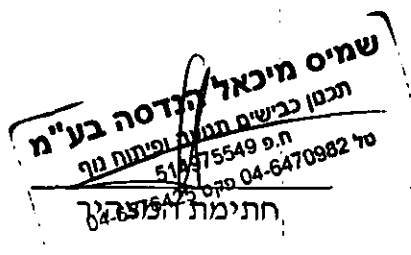

חתימת המצהיר


תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה **מיכאל שמיס** (שם) מספר זהות 307747089 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20590 ששמה: **הרחבת שכונת מגורים קיימת שפרעם** (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום **תחבורה** ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 69177 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום "לי" שלא חלה לגבינו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ תחבורה _____ 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.



תאריך _____

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אבו תאיה אברהים (שם), מספר זהות 052540390
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 20590/ג ששמה הרחבת שכונת מגורים קיימת שפרעם (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מים, ביוב וניקוז ויש בידי תעודה מטעם התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 25051 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח מים, ביוב 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.

אבו תאיה אברהים

אבו תאיה אברהים
מהנדס מים, ביוב, ניקוז
מס' רישיון 25051
ע.מ. 052540390

חתימת המצהיר

18/9/2014

תאריך

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.

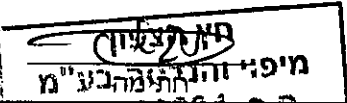
מספר התוכנית : ג/20590

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: 8/06/2013 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).

<u>17/09/2014</u> תאריך		<u>1070</u> מספר רשיון	<u>נאמן אר"ב ר</u> שם המודד
----------------------------	--	---------------------------	--------------------------------

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.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

נספח נספח הליכים סטטוטוריים

נזמי שהאגף - אדריכל
 דשיון נזק 37503

עורך התוכנית: נזמי שהאגף תאריך: 21/08/2014 חתימה:

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

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 אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

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