

2000131525-1

תכנית מס' ג/20108

מבא"ת 2006  
משרד התכנון והבניה  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
1-5-04-2015  
חוק התכנון והבניה  
ג' ת.ק. 15  
אשר

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20108

- הקמת שכונת מגורים בת 932 יח"ד דרומית לדרך מס' 79 - שפרעם.

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

### אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------


אשראי ארבעים נהדר צמוד  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 20108  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 27.8.15 לאשר את התכנית  
 מנהל מינהל התכנון אורי אילן - יו"ר  
 חתומה


בידעה על אישור תכנית מס' 20108  
 בלילה 27/8/15  
 חתומה

--	--

מס' עבודה 637

**דברי הסבר לתכנית**

- הקמת שכונת מגורים בת 932 ח"ד דרומית לדרך מס' 79 - שפרעם.

1. זיהוי וסיווג התכנית
------------------------

1.1	שם התכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית.	הקמת שכונת מגורים בת 932 יח"ד דרומית לדרך מס' 79 - שפרעם.
		מספר התוכנית.	ג/20108.
1.2	שטח התכנית		361.886 דונם.
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה תאריך	מילוי תנאים למתן תוקף. 03 13/03/2015
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה	תכנית מפורטת. תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף: אופי התכנית	ועדה מחוזית. ל"ר תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התכנית

גבעות אלונים. 745200 215000	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X	1.5.1 נתונים כלליים
-----------------------------------	--	---------------------

## 1.5.2 תאור מקום

שפרעם  חלק מתחום הרשות	רשות מקומית  התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
------------------------------	---	-----------------------------

שפרעם.  דרומית. ל"ר ל"ר	ישוב  שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
-------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	חלקות בחלקן
10282	מוסדר	חלק מהגוש	70, 68, 65, 4	101, 74
10296	מוסדר	חלק מהגוש	70, 67, 64, 61, 38	71
10297	מוסדר	חלק מהגוש	23, 21, 20, 19, 17, 5, 3, 2, 1, 26, 25, 24	28, 27, 22, 18, 16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל"ר	ל"ר

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

זבולון.
---------

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08.12.1993	4305	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/7025 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/7025
21.12.1997	4598	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/9915 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/9915
21.09.2003	5226	תוכנית זו משנה רק את קווי הבניין בהתאם למוצע בתשריט.	שינוי	ג/11009
21.06.2010	6098	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/13449 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/13449
26.02.2007	5633	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מס' ג/14582.	כפיפות	ג/14582
23.01.2008	5769	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/15653 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/15653
24.12.2001	5041	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית תמ"א 23/15 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"א – 23/15
20.03.2013	6566	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/19593 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/19593
22.02.2012	6383	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית גא/מק/09/35 ממשיכות לחול.	כפיפות	גא/מק/09/35

1.7 מסמכי התכנית										
סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור	מספר	מספר
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	35	לי"ר	13.03.2015	דוירי אברהים	ועדה מחוזית			
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250	לי"ר	1	13.03.2015	דוירי אברהים	ועדה מחוזית			
נספח ניקוז -	מנחה	1:1250	11	1	24.11.2014	דוירי אברהים	רשות הניקוז			
נספח פסולת	מנחה	לי"ר	3	לי"ר	24.11.2014	דוירי אברהים	הגנת הסביבה			
נספח בינוי ונוף	מנחה	1:500, 1:1250	8	2	24.11.2014	דוירי אברהים	איכות הסביבה			
נספח פרוגרמטי	מנחה	לי"ר	3	לי"ר	24.11.2014	דוירי אברהים	ועדה מחוזית			
נספח תחבורה	מחייב	1:1250	לי"ר	1	04.12.2014	חביב חדאד	משרד התחבורה			
נספח ביוט	מחייב	1:1250	6	2	01.12.2014	אברהים אבו תאיה	משרד הבריאות			
נספח מים	מחייב	1:1250	4	1	01.12.2014	אברהים אבו תאיה	משרד הבריאות			
נספח עצים בוגרים	מחייב	1:1000	לי"ר	1	24.11.2014	דוירי אברהים	פקיד העירות			

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה וקראו 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.

-- הוראות הנספח יהיו מחייבות.

### 1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית										
מגיש התכנית / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מגיש התכנית
ועדה מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ועדה מקומית גבעות אלונים	ת"ד 505 מיקוד 20200	04-9502021	לי"ר	04-9501526	Galoneem@iula.org.il	מגיש התכנית

### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	יזם בפועל
ועדה מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ועדה מקומית גבעות אלונים	ת"ד 505 מיקוד 20200	04-9502021	לי"ר	04-9501526	Galoneem@iula.org.il	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3 בעלי עניין בקרקע
Tzafonienun@mmi.gov.il	04-6558213	לייר	04-6558211	נ.ע. קריית מיקי 17105 ת.ד. 580	מ.מ.י. רשות מקומית	לייר	לייר	לייר	לייר	בעלים
לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	ופרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו.										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו.
I.dweiry@gmail.com	04-6461896	050-5225112	04-6576387	ת.ד. 10737 נצרת 16410	עיריית נצרת	38095	02046617	אברהם דויירי	אדריכל	עורך ראשי
I.dweiry@gmail.com	04-6461896	050-5225112	04-6576387	ת.ד. 10737 נצרת 16410	לייר	38095	02046617	אברהם דויירי	אדריכל	יועץ ניקוז
I.dweiry@gmail.com	04-6461896	050-5225112	04-6576387	ת.ד. 10737 נצרת 16410	לייר	38095	02046617	אברהם דויירי	אדריכל	יועץ בינוי ונוף
Haddad-h@zahav.net.il	04-6552570	לייר	04-6555769	ת.ד. 293 שכי' הורדים 16102 נצרת	לייר	21091	02107875	חניב חדאד	מתכנן כבישים	יועץ תנועה
Ibrabu@bezeqint.net	04-6565267	052-3664280	04-6551217	ת.ד. 9537 נצרת 16010	לייר	25051	052540390	אברהם אבו תאיה	מהנדס	יועץ ביוב ומים
Office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	לייר	04-8580355	היזמה 2 טירת הכרמל	לייר	1004	לייר	אלדב נטוביץ	מהנדס	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מונח	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

- הקמת שכונת מגורים בת כ-932 יח"ד דרומית לדרך מס' 79- שפרעם.
- הקלה בקו בניין מדרך מס' 79 לדרך מס' 513 ל-47 מטר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד אזור מגורים א' ודרך להולכי רגל לאזור מגורים ב' 2, התווית דרכים, שינוי יעוד שצ"פ לדרכים. שינוי יעוד קרקע חקלאית וקרקע חקלאית מיוחד לאזור מגורים ב' 2, מגורים א' 3, מסילת ברזל מוצעת, מגורים ובמסחר, שבי"צ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שפ"פ, מתקנים הנדסיים, התווית דרכים ודרך משולבת, אזור חניה ציבורית, שינוי יעוד מאזור יער נטע אדם לאזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור והתווית דרכים. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע: קביעת הוראות בניה: צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים. הנחיות בינוי. הנחיות לעיצוב אדריכלי. קביעת הוראות פיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון דרכים, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכ"ו. קביעת השלבים וההתניות לביצוע. קביעת הנחיות סביבתיות. התוכנית מבקשת לצמצם את קו הבניה מרצועת מסילת הברזל ל' 0 תוך איחוד תשתיות והצמדת המסילה לדרך 79.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

361.886

סה"כ שטח התוכנית – בדונם.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	129,700	+101,461	28,239	מ"ר	מגורים
	לי"ר	932	+744	188	מס' יחיד	
	לי"ר	2,070	+2,070	0	מ"ר	מסחר
	לי"ר	27,240	+27,240	0	מ"ר	תעסוקה
	לי"ר	29,972	+29,972	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		70	+70	0	מ"ר	מתקנים הנדסיים

## 3. טבלת יעודי קרקעו תאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים
הריסות
106,104,100
לי"ר
לי"ר
לי"ר
505
600
לי"ר
816,804
לי"ר
לי"ר
1216
1303
לי"ר
לי"ר

תאי שטח	יעוד
121 - 100	מגורים ב' 2.
202 - 200	מגורים א' 3.
300	מסילת ברזל מוצעת.
403 - 400	מגורים ומסחר.
505 - 500	שטח פרטי פתוח.
601 - 600	מבנים ומוסדות ציבור.
701 - 700	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
820 - 800	שטח ציבורי פתוח.
901 - 900	יער.
1102 - 1100	דרך מאושרת.
1217 - 1200	דרך מוצעת.
1312 - 1300	דרך משולבת.
1500	מתקנים הנדסיים
1600	רצות נחל

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים	דונם	יעד
5.50	19.907	מגורים א' 3
38.16	138.094	מגורים ב' 2
0.22	0.803	מתקנים הנדסיים
4.65	16.812	מבנים ומוסדות ציבור
3.05	11.047	שטח ציבורי פתוח
0.59	2.152	פרטי פתוח
6.77	24.483	יער
2.45	8.852	רצועת נחל
10.19	36.878	דרך מאושרת
11.93	43.174	דרך מוצעת
3.25	11.777	דרך משולבת
10.45	37.817	מסילת ברזל מוצע
1.68	6.088	מגורים ומסחר
1.11	4.002	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>%100</b>	<b>361.886</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעד
8.53	30.861	אזור מגורים א' (')
0.13	0.455	מגורים ב'
6.87	24.872	אזור תקלאי מיוחד
62.94	227.780	אזור תקלאי
8.48	30.687	יער
1.87	6.780	שצ"פ
10.78	39.005	דרך קיימת או מאושרת
0.40	1.446	דרך להולכי רגל
<b>100%</b>	<b>361.886</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) יעוד לא לפי מבא"ת.

**4. ייעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב' 2.</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים :</b>	
	יותר בנית בתי מגורים, בנוסף למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי : 1. כניסה נפרדת שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי. 2. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים, בתנאי הבטחת חניה לפי תקן חניה .	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	עיצוב אדריכלי חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה . החזית הקדמית הפונה לדרך ראשית תשמש חניה, גנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הצדדיים והאחורי ישמשו גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט כניסות, קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו', בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק, פח אשפה מתקנים אלו יהיו מוסתרים במידת האפשר עם גישה נוחה. בחזית המגרש לא תותר התקנת מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה יהיו תת-קרקעיים. בקרע מדרונית בתא י שטח 114, 115, 116, 117, 119, וע"מ לחסוך בעבודות חפירה ומילוי והשתלבות במדרון הקיים ובנוף הסביבתי יש לבנות בניה מדורגת. אם לא ייקבע אחרת ע"י ועדת תכנון .	
ב.	הוראות פיתוח קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. מעקות מעל הגדרות ושערי כניסה יהיו מפלדה לא מחלידה ו/או עץ, בצבע וגוון ידידותי לסביבה .	

<b>4.2</b>	<b>מגורים א' 3.</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים :</b>	
	יותר בנית בתי מגורים, בנוסף למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי : 1. כניסה נפרדת שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי. 2. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים, בתנאי הבטחת חניה לפי תקן חניה .	

4.2.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	<p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. החזית הקדמית הפונה לדרך ראשית תשמש חניה, גנים ושטחים מטופחים.</p> <p>מרווחי הבניה הצדדיים והאחורי ישמשו גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה.</p> <p>בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט כניסות, קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו', בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה מתקנים אלו יהיו מוסתרים במידת האפשר עם גישה נוחה.</p> <p>בחזית המגרש לא תותר התקנת מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה יהיו תת-קרקעיים.</p>
ב.	הוראות פיתוח	<p>קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p> <p>מעקות מעל הגדרות ושערי כניסה יהיו מפלדה לא מחלידה ו/או עץ, בצבע וגוון ידידותי לסביבה.</p>

4.3	מגורים ומסחר.	
4.3.1	שימושים :	
		<p>ישמש למבנה מגורים ומסחר שכונתי כאשר המסחר יבנה בקומת קרקע עם כניסה נפרדת, והקצאת מקומות חניה עפ"י חוק.</p>
4.3.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	<p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. החזית הקדמית הפונה לדרך ראשית תשמש חניה, גנים ושטחים מטופחים.</p> <p>מרווחי הבניה הצדדיים והאחורי ישמשו גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה.</p> <p>בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט כניסות, קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו', בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה מתקנים אלו יהיו מוסתרים במידת האפשר עם גישה נוחה.</p> <p>בחזית המגרש לא תותר התקנת מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה יהיו תת-קרקעיים.</p>
ב.	הוראות פיתוח	<p>קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p> <p>מעקות מעל הגדרות ושערי כניסה יהיו מפלדה לא מחלידה ו/או עץ, בצבע וגוון ידידותי לסביבה.</p>

4.4 מבנים ומוסדות ציבור.	
4.4.1	שימושים :
	מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965.
4.4.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו לחניה, גנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הצדדיים והאחורי ישמשו גינון וריהוט גן ושטח משחקים. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה.</p> <p>בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט כניסות / שערים, גדרות, קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו' בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר.</p> <p>בחזית המגרש לא תותר התקנת מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה יהיו תת-קרקעיים.</p>
ב.	<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:200, 1:250. תוכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, משטחי משחקים וספורט, מפלסי בניה וכו' לפי בקשת ועדת תכנון.</p>
ג.	<p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>מעקות מעל גדרות ושערי כניסה יהיו מפלדה לא מחלידה ו/או עץ, בצבע וגוון ידידותי לסביבה, במבנה גנים יותקנו מעקות בטיחותיות בגובה לפי דרישת משרד החינוך.</p> <p>במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p> <p>בתא שטח 601, יש לנטוע צמחים / עצים ירוקי עד, מהווה כאזור חיץ ומונעים רעש מסילת הרכבת. תכנון הצמחייה יהיה עפ"י תוכנית מפורטת ערוכה ע"י אדרי נוף.</p>
ד.	<p>שמירת מבנים קיימים</p> <p>בתא שטח מס' 600, יש לשמר מבנים עתיקים קיימים הנמצאים בדרום מערב תא שטח זה, והמשמשים היום למבקרים. טרם ביצוע כל פעולה מכוח תכנית זו בתחומי תא שטח מס' 600, יש לבצע תיעוד מקדים ותיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא.</p>

<b>4.5 שטחים פתוחים, ומבנים ומוסדות ציבור.</b>	
<b>4.5.1 שימושים:</b>	
מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965.	
<b>4.5.2 הוראות</b>	
א. עיצוב אדריכלי	חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו לחניה, גניח ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הצדדיים והאחורי ישמשו גינון וריהוט גן ושטח משחקים. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר יציורף תוכנית פיתוח שטח שתפרג בניסות / שערים, גדרות, קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכיוצא בזה בקיר חזית המגרש יבנו נישיה לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסדר במידת האפשר. בחזית המגרש לא יבנו תשתיות ותקנות מתקני הטקה. צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה יבנו תת-קרקעיים.
ב. הוראות בינוי	ותנאי למתן היתר צניחה וציבור ואישור תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250, 1:200. תוכנית הבינוי תצג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, משטחי משחקים וספורט, מפלסי כניסה וכו' לפי בקשת ועדת תכנון. מבנה ציבור ומוסדות משוגלבים השצ"פ תכסית הקרקע למבנה ציבור יהיה עד 40% משטח המגרש והיתר ישמש משטח יציבורי פתוח.
ג. הוראות פיתוח	קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. מעקות מעל גדרות ושערי כניסה יבנו מפלדה לא מחלידה ו/או עץ, בצבע וגוון ידידותי לסביבה, במבנה גנים יותקנו מעקות בטיחותיות בגובה לפי דרישת משרד החינוך. במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.

<b>4.6 שטחים ציבוריים פתוחים.</b>	
<b>4.6.1 שימושים</b>	
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספורמציה בשטח לא יעלה על 30.0 מ"ר.	
<b>4.6.2 הוראות</b>	
א. עיצוב אדריכלי	השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף.
ב. הוראות פיתוח	יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות, בהפרשי גובה מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים), יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים.

<b>4.7 שטח פרטי פתוח.</b>		<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.7.1</b>
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, כיכרות, תאורת גן ועצי בוסתן וכדו'.		
<b>הוראות</b>		<b>4.7.2</b>
א.	עיצוב אדריכלי	השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך. (יש להימנע מנטיעות אשר תמנע שדה ראייה תחבורתי לרבות בצמתים וסיבובים).
ב.	הוראות פיתוח	יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות, בהפרשי גובה מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים), יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפול.
<b>יער.</b>		<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.8.1</b>
בשטח זה לא תותר בניה למעט עצי חורש, צמחי בר, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני משחק לילדים וכדו' לפי הנחית תמ"א - 22.		
<b>הוראות</b>		<b>4.8.2</b>
א.	עיצוב אדריכלי	לפי הנחית תמ"א - 22.
ב.	הוראות פיתוח	לפי הנחית תמ"א - 22.
<b>דרכים.</b>		<b>4.9</b>
<b>שימושים :</b>		<b>4.9.1</b>
בתחום קו הבניין של דרך מס' 79, מותרים שימושים לפי תמא 3/ בלבד. הקלה בקו בניין מדרג מס' 79 לדרך מס' 513 ל - 47 מטר (22.0+25.0) מציר הדרך. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.		
<b>הוראות</b>		<b>4.9.2</b>
א.	עיצוב אדריכלי	עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית.
ב.	הוראות פיתוח	לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפונו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
<b>דרך משולבת .</b>		<b>4.10</b>
<b>שימושים :</b>		<b>4.10.1</b>
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.		
<b>הוראות</b>		<b>4.10.2</b>
א.	עיצוב אדריכלי	עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), גמר ריצוף מאבנים משתלבות בגוונים ידידותיים לסביבה משולב באספלט, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית.
ב.	הוראות פיתוח	לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפונו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.



<b>4.11 רצועת נחל</b>	
<b>4.11.1 שימושים</b>	
<p>באזור רצועת נחל לשימור, יותרו התכליות והשימושים הבאים:</p> <p>א. שבילים, טיילות להולכי רגל, צמחים לייצוב מדרונות ומניעת סחף.</p> <p>ב. מתקני ניקוז.</p> <p>ג. שימושים נוספים העולים בקנה אחד עם דרישות רשות הניקוז.</p>	
<b>4.11.2 הוראות</b>	
א. הוראות פיתוח	<p>- יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים.</p> <p>- יש לתחזק באופן שוטף ע"י הרשות הנוגעת לכך.</p>
<b>4.12 מתקנים הנדסיים.</b>	
<b>4.12.1 שימושים</b>	
<p>אזור זה ישמש להקמת מתקנים הנדסיים כגון: חדר חשמל, בור שאיבה, שוחות מגופים ומתקנים למניעת מטרדי רעש וריחות להבטיח פתרונות למקרים של תקלות למניעת גרימת זיהום מי תהום או זיהום תעלות ניקוז.</p> <p>תאני למתן היתר בניה הקמת המתקן, הגשה ואישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<b>4.12.2 הוראות</b>	
א. עיצוב אדריכלי	<p>- סביב למתקן יבוצע משטח כורכר מהודק, ישמש גישה נוחה וחניה לשירות המתקן.</p> <p>- סביב למגרש תותקן גדר לא מחלידה למניעת סכנה וכניסת זרים.</p> <p>- שטחים פתוחים במגרש יינטעו בצמחיה מתאימה להשתלבות בנוף ולמניעת נצפות.</p> <p>- התקנת שילוט כנדרש.</p> <p>- ביצוע תנאים נוספים של רשות מוסמכת.</p>
ב. הוראות פיתוח	עודפי חפירה ו/או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יופנו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות לרשות המקומית.
ג. תשתיות	יש להתקין מתקנים למניעת מטרדי רעש, ריחות ובהטחת אמצעים ופתרונות למקרים של תקלות (סתימות, הצפות וכדו') באופן שלא יגרום זיהום כל שהו לרבות זיהומים תת-קרקעיים ו/או זיהום לתעלות הניקוז.

מסילת ברזל מוצעת.		4.13
שימושים		4.13.1
<ul style="list-style-type: none"> <li>- יותר ביצוע מסילת רכבת לי הנחית רכבת ישראל ו- תת"ל.</li> <li>- על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א – 23 שינוי מס' 9 על כל שינוייה .</li> <li>- יחס לתוכנית תמ"א – 23 / 15 , סימון רצועה לתכנון , הקלה בקווי בניין .</li> <li>- יש לקבל חו"ד המשרדים / הרשויות הנוגעות בדבר .</li> <li>- קו בניין לחשמול : כל מבנה אשר ייבנה בתוקף תכנית זו, תחול עליו החובה למגן כנגד השפעת אלקטרומגנטיות בהתאם לצורך .</li> </ul>		
הוראות		4.13.2
השטח יתוכנן ויעוצב ע"י אדריכל נוף מוסמך, ובתיאום עם רכבת ישראל.	עיצוב אדריכלי	א.
הרצועה תטופל ע"י רכבת ישראל באופן שוטף ולפי הנחיתה .	פיתוח	ב.
ע"מ למנוע מפגשי רעש ורעידות , במידה ויימצאו , ינקטו ע"י יזם התוכנית . האמצעים המתאימים למניעת מפגעים אלה בהתאם להנחיות רכבת ישראל ובאישור המשרד להגנת הסביבה .	אקוסטי רעש ורעידות	ג.
תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה.	איכות הסביבה	ד.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם יחיד צמימות	מספר למגורש יחיד מספר	תכנית (%) השטח משטח תא	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בנייה / באחוזים	שטחי בנייה / באחוזים		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-שמאלי	צד-ימני		מרחק מקווי הקובעת	מרחק מקווי הקובעת							שטחי בנייה מ"ר	שטחי שטחי			
3.0	0 או 3.0	0 או 3.0	לפי תשרי	1 <sup>(א)</sup>	3 <sup>(ג)</sup>	12.0 <sup>(ב)</sup>	6	3	40	150	לייר	0 <sup>(א)</sup>	18 <sup>(ג)</sup>	450	100 - 121	מגורים 2 ב'
3.0	3.0	3.0	לפי תשרי	1 <sup>(א)</sup>	2 <sup>(ג)</sup>	7.0 <sup>(ב)</sup>	4	2	35	75	לייר	5 <sup>(א)</sup>	10	500	200 - 202	מגורים 3 א'
3.0	0 או 3.0	0 או 3.0	5	1 <sup>(א)</sup>	3 <sup>(ג)</sup>	13.0 <sup>(ב)</sup>	4	2	40	160	לייר	0 <sup>(א)</sup>	6	500	400 - 403	מגורים ומסחר
5.0	5.0	5.0	5.0 או לפי תשרי	1	3 <sup>(ג)</sup>	16.0 <sup>(ב)</sup>	לייר	לייר	42	168	לייר	6	18	1000	600 - 601	מבנים ומסודות ציבור
5.0	5.0	5.0	5.0 או לפי תשרי	1	3 <sup>(ג)</sup>	16.0 <sup>(ב)</sup>	לייר	לייר	40	168	לייר	6	18	1000	700 - 701	שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור
5.0	5.0	5.0	5.0	0	1	4.0	לייר	לייר	30.0 מ"ר	0	30.0	0	0	500	800 - 820	ש"פ
5.0	5.0	5.0	5.0	1 <sup>(א)</sup>	1	4.0 <sup>(א)</sup>	לייר	לייר	לייר	לייר	70.0	0	0	750	1500	מתקנים תרסיים

1. מפלס הכניסה  $\pm 0.00$  הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.
  2. בסמכות הועדה המקומית אישור העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה עפ"י מצב טיפוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים בתנאי שמירת סה"כ אחוזי בניה ומספר קומות בטבלה הנ"ל.
  3. גובה הבניה יימדד מפני קרקע סופית (אחרי פיתוח), ללא מעקה או יציאת גג.
  4. תוספת לחניה תת קרקעית.
  5. גובה המבנה כולל קומת גלריה בשטח שלא יעלה על 30% משטח הקומה, הגובה יכלול גג קל / סקאי לייט. יותר הקמת מגדל עיצובי / עמודי תאורה בגובה לא יעלה על 35.0 מ', מעל מפלס הכניסה הראשית
  6. כולל קומות גלריה.
  7. קומת חניה תת-קרקעית, מתקנים טכניים, משטחים מוגנים ושירותים למיניהם.
  8. מתקנים הנדסיים עיליים /תת-קרקעיים להלן :
    - מתקנים עיליים : חדר חשמל 30.0 מ"ר.
    - מתקנים תת-קרקעיים : בור שאיבה 24.0 מ"ר.
    - שיחות מגופים : 16 מ"ר.
- העומק ייקבע בתכנון מפורט המאושר ע"י הגורמים המוסמכים .
- הגובה לא כולל גובה אלמנט / שילוט / עמוד חשמל למטרה זו .
- (\*) שטח מקסימלי עבור משרדים לבעלי מקצועות חופשיים – 30 מ"ר לכל יחיד וזאת מתוך סך הזכויות ליעוד לשימושים עיקריים.
- במגרשים הנמוכים ממפלס דרך ראשית הנגישות למבנים תהיה באמצעות גשר/ רמפה המהווה גם אזור חניה. במקרה זה קווי הבניין למגרש יהיו לא פחות מ- 6.0 מ'. השטח מתחת לגשר/רמפה ישמש אזור מגוון .
  - באזור מבנה ציבורי/ אזור מבנה ציבורי משולב בשצ"פ תותר הקמת חניה תת-קרקעית בקו בניין אפס. ללא נסיגות מגבולות המגרש, מתן היתר בניה יהיה עפ"י תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
  - באזורים הגובלים בדרך (באותו מפלס)תותר הקמת רמפה /גשר ללא נסיגה מהדרך קו אפס.
  - באזור מגורים ומסחר, המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד, כפוף לטבלת זכויות הנ"ל.
  - בניה בשטח מדרוני מעל 25% , בסמכות הועדה המקומית דרישת בניה מדורגת למזעור כמות הפירה/מילוי והשתלבות הבניה עם הנוף הסביבתי .
  - מתקנים הנדסיים : חדר חשמל בשטח 30 מ"ר מעל מפלס כניסה . מתחת למפלס כניסה ייבנו מתקנים תת-קרקעיים (בור שאיבה ) בשטח עד 24 מ"ר. שוחות מגופים בשטח 16 מ"ר, העומק ייקבע בתכנון מפורט המאושר ע"י הגורמים המוסמכים .

**6. הוראות נוספות .6****6.1 בינוי**

תנאי למתן היתר בניה באזור מסחר ומגורים / מבנה ציבור / מבנה ציבור משולב בשצ"פ/ אזור ספורט הכנת תכנית בנוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

**6.2 תנאים למתן היתר בנייה**

- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן, הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.
- מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקידום פתרון הקצה לסילוק שפכי השכונה על שלושת מרכיביו: א. פתרון הקצה לסילוק שפכי העיר (תחנת שאיבה ראשית + קו סניקה ראשי), ב. מאסף ביוב ראשי של העיר, ג. שדרוג מערכת הביוב הפנימית בעיר - מנקודת התחברות שפכי השכונה המוצעת - עד למאסף הראשי של העיר.
- לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:
  - תחילת העבודות להקמת תחנת השאיבה הראשית לביוב, אליה יוזרמו שפכי עירית שפרעם ומו"מ אעבלין.
  - הפעלת תחנת השאיבה לביוב הנ"ל יהיה תנאי לאכלוס המבנים.
  - אישור בכתב של תאגיד הביוב האזורי בדבר תחילת העבודות להקמת תחנת שאיבה לביוב או/ו השלמתן שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב עם עותק למשרד הבריאות, יהווה אסמכתא לצורך מתן היתר בניה/אישור אכלוס ע"פ האמור לעיל.
  - השלמת עבודות השדרוג של מאסף הביוב הראשי של עירית שפרעם.
  - אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) בתחום השכונה ע"י משרד הבריאות.
- תנאי למתן היתר בניה עריכת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 121, 122 לחוק התכנון והבניה ע"י הועדה המקומית.
- תנאי למתן היתר בניה בניית גדרות לאורך גבולות המגרשים הגובלים עם דרכים ושטחים ציבוריים, כתנאי למתן טופס 4.
- בשום שלב, לרבות בשלב הקמת השכונה, לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 79 לחלקות הגובלות בה.
- לא יינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו בממתחם A טרם מילוי התנאים הנדרשים לחיבור ואספקת חשמל מרשת החשמל הארצית.

**6.3 חומרי חפירה ומילוי**

תנאי למתן היתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה .  
פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעלה 100.000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומר חפירה ומילוי .

**6.4 מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. תכנון רשת המים יהיה בהתאם לנספח המים.

**6.5 ביוב**

תנאי להוצאת היתרים לבנוי מכוח התוכנית  
- ביצוע הפתרונות בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת .  
- לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

<b>6.6 היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.7 הפקעות לצורכי ציבור</b>
השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים מס' 188, 189, 190 פרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

<b>6.8 ניקוז ומי נגר עילי</b>
ניצול מיטבי של מי נגר עילי בהתאם לפרק ד' סעיף 22 בתמ"א-4/34/ב, והעשרת מי תהום.
<b>תנאי לקבלת היתר בניה:</b>
- הבטחת ניקוז השטח וניצול מיטבי מי נגר בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.
- בתא שטח מס' 1600 (רצועת נחל ברוחב 10.0 מ') המהווה תעלת ניקוז אשר מתחשבת בחיבורי ערוצי ניקוז קיימים ומאושרים מכוח תכנית מס' ג/11009.
- חיבור בין תעלת הניקוז מביטון לתעלת הניקוז V המתוכננת ברצועת נחל ברחבו 10.0 מ' יהיה בקטע הרחב בתשריט בין שתי קטעי התעלה.
- פתרונות הניקוז ומסקנות נספח הניקוז הנן הוראות מחייבות לרבות הסדרת האפיק הצפוני העובר בתחום התוכנית כמפורט בנספח הניקוז.
תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס הבניין עם מפלס תעלת הניקוז ו/או למערך הדרכים הקיימות ו/או המסומנות בתכנית.
<b>ניצול ושימור מי נגר להלן:</b>
1. הקצאת שטחי החדרה מחלחלים, מחופים צמחייה, בשיעור של לפחות 20% מכל מגרש.
2. בניית מערכת איסוף נגר מקומית לאתרי ההחדרה (מובלים, הסדרת שיפועים).
3. תיחום המגרש למניעת גלישת נגר אל מחוצה לו.
4. מפלס פני המים המכסימלי בשטחי ההחדרה יתאם לרום תחתית המבנה.
5. משטחי בטון/ מדרכות/ חניות וכד', יומרו במשטחי חצץ/ ריצוף משולב עם כיסוי צמחי וכו', להגברת החדור.
6. מי הגות/ שטחים אטומים ירוכזו לשטחיה החדרה.
7. עודף נגר (מעבר לספיקת התכן) יופנה לשטחים ציבוריים או למערכת הניקוז העירונית. לאתת אפשר גלישת נגר לחצר סמוכה.

<b>6.9 דרכים וחניות</b>
א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.
ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ד. תנאי מוקדם למתן היתר בניה באזורי מגורים ומסחר, שב"צ, שב"צ משולב בשצ"פ - הגשת תכנון של הסדרי החניה ובמקרה של חניון תת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, משטחי החניה, הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.

<b>6.10 מתקני תקשורת</b>
מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

<b>6.11 עיצוב אדריכלי</b>
א - בטרם הגשת בקשה להיתר בניה למבנה ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:200 / 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.
ב - מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה כך שהבקשה להיתר בניה תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

<b>6.12 הוראות בנושא חשמל</b>
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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ד. <u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u> לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלוונות, ומבני ציבור בקרבת מתקנים חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	3.00 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תייל חשוף או מצופה.
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך.
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה.
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון.
	1.50 מ'	י. ארון רשת.
	5.00 מ'	יא. שנאי על עמוד.

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.

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' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

**6.13 פיקוד העורף**

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

**6.14 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.15 מבנים להריסה**

הוועדה המקומית תפעל להרוס המבנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר מיששה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

**6.16 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נושא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר / הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מוצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, וכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי הוראות בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א / 34/ ב / 4.

**6.17 איחוד וחלוקה**

- תכנית זו כוללת 2 מתחמים בהתאם למצוין בתשריט מתחם A ו-B בהתאם לסעיפים 121, 122 לחוק.
- לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה עפ"י דין.
  - התכנית מאפשרת חלוקה למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
  - ניתן לשנות את גבולות מתחמי איחוד וחלוקה וכן לפצל מתחם למספר מתחמים, בתנאי שתשמר חלוקה מאוזנת של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו ובתנאי קבלת חוות דעת שמאי הוועדה.
  - התכנית אינה מבטלת חלוקה למגרשים שאושרה ע"פ חוק בתחומי מתחם B.
  - תנאי להקמתם של מבנים מכוחה של תכנית זו או מכוחן של תכניות לאיחוד וחלוקה הנגזרות מתכנית זו - הריסתם של המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
  - במסגרת תכנית איחוד וחלוקה תתאפשר קביעת שטח אקוויוולנטי לשטח השצ"פ הכלול במתחם B בתחומי מעגל התנועה המצוי במרכז מתחם B או בכל שטח אחר בתחומי המתחם.
  - עם הגשת תכנית לאיחוד וחלוקה בשטח התכנית, יחושב המצב הנכנס שהיה ערב אישורה של תכנית זו.



<b>6.18 מבנים קיימים</b>	
קווי הבניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספת מעליהם יהיו לפי קונטור המבנה הקיים, <b>ואת בתנאים הבאים:</b>	
<p>1 - המבנה לא יחדור לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>2 - המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתוכנית (מלבד הקלות שוועדה המקומית מוסמכת לתת לפי חוק) ובכל דין אחר הנדרש.</p> <p>3 - ועדה מקומית לפי שיקול דעתה תוכל לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.</p> <p>בכל תוספת בנייה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p>	

<b>6.19 מבנים קיימים לשימור</b>	
מבנים קיימים בצד מערבי לתא שטח 600, ישמרו בהתאם לחוק.	

<b>6.20 אשפה</b>	
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פתרון פינוי האשפה בתכנית הוא לאתר "אעבלין".	
<b>פסולת בניין:</b> לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.	
1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.	
2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.	
3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.	
4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5.	
5. כמות הפסולת לסילוק בהיתר הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתוכנית להלן טבלת יחוס:	
קבוצת יחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה
מגורים	לפחות 10 טון.
מבנה ציבורי	לפחות 10 טון.
מגורים ומסחר	לפחות 10 טון.
6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג/נפש/יום.	

**7. הוראות נוספות למתקני אשפה :**

- נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ' 240 ליטר לכל מגרש , יותקן בתוחם המגרש ( נישה מיועדת מטרה זו ) .
- מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ' - 6 מ"ק.
- קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ' - 2 מ"ק.
- מתקנים הנ"ל יותקן במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל בשכונה
- בשב"צ תוצב מיכלית בנפח לא פחות מ' 6.0 מ"ק , תותקן בתוך המגרש ואשפתונים בנפח 240 עד 360 ליטר לפי הצורך.
- בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח לא יפחת מ' 240 ליטר, יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.
- פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/ נישות המיועדים להם , שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.

**6.21 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.

**6.22 סידורים לנכים**

קבלת היתרי הבניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים לשיעועות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**6.23 פיתוח תשתיות**

- א. בתנאים למת היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביו ב/או קו ניקוז, ו/או תא ביו/או דרך , ו/או עמוד תאורה, ו/א קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ( להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על יד מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת ( למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים, במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. תאני למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בישוב בדבר חיבור הבניין לרשות המים.
- ו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

<b>6.24 מיגון אקוסטי</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכללת הוראות למיגון אקוסטי כלפי דרך מס' 79, לפי מסקנות בדיקה אקוסטית שתאושר ע"י הגורמים המוסמכים.</li> <li>- הועדה המקומית עפ"י שיקולה, תקבע תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערוך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי לרמות הרעש הצפויות באתר מדרך 79 ו/או ממסילתה רכבת.</li> <li>- רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים ( פברואר 1999) או ממסילת הברזל.</li> <li>- מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה.</li> </ul>	

<b>6.25 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</b>	
<p>היתר לתוספת בנייה על בניין הבנוי בפועל, מותנת בחיזוק המבנה בכללותו ע"פ דרישות התקן, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p>	
<p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p>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.</p>	

<b>6.26 עצים בוגרים, העתקה / כריתה</b>	
<p>בנספח עצים בוגרים, יש לסמן עצים בוגרים לפי סעיף 83 ס"קג' לחוק התכנון והבניה . תנאי לאישור התוכנית קבל, אישור פקיד היערות להעתקה/כריתה עצים .</p>	
<b>הנחיות מפורטות להעתקת עצים בוגרים :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- עצים בוגרים להעתקה : העצים יועתקו בליווי אגרונום מומחה למקומות קבועים מראש .</li> <li>- לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</li> <li>- היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים עבור עצים המיועדים לכריתה.</li> <li>- רישיונות לכריתה /להעתקה יינתנו לאחר קבלת היתר בניה כדין.</li> </ul>	

<b>6.27 עתיקות</b>	
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר 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.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	ביצוע התשתיות	לייר
2	הגשה ואישור היתרי בניה	לייר
3	ביצוע עפ"י היתרים	לייר


בשום שלב, לרבות בשלב הקמת השכונה, לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 79 לחלקות הגובלות בה.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.
--

## .8 חתימות ואישורים

תאריך: 13.03.2015	שם: לי"ר	מגיש התוכנית/ יזם התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: ועדה מקומית גבעות אלונים.	
	חתימה: אימן אסעד מ.מ. מהנדס הועדה המקומית גבעות אלונים	

תאריך: 13.03.2015	שם: דוירי אברהים	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
	חתימה: 	
	דוירי ב. אברהים ארכיטקט ובינוי ערים אדריכל עור Ibrahim B. Dweiry Arch. Town Planning & Landscape Art Fax (052) 777 005	

תאריך: 13.03.2015	שם: פרטיים .	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל .	
	חתימה:	

## 9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר : ג/ 20108 שם התוכנית : הקמת שכונת מגורים בת 932 יח"ד דרומית לדרך 79 – שפרעים.

עורך התוכנית : דוירי אברהים תאריך : 13.03.2015 חתימה : \_\_\_\_\_

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		<b>כללי</b>
	✓	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט : <u>מרחב תכנון זבולון .</u>		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט : עיריית שפרעים		
		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) ?		<b>רדיוסי מגן</b>
✓		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		<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	✓	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	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>

√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
√	האם קיימים נספחי תנועה, ניקוז ונוף.		
√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b>
√	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)	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 <sup>(3)</sup> .	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	<b>איחוד וחלוקה</b>
√	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	<b>טפסים נוספים</b>
√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

**10. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אברהים דויירי, מס' תעודת זהות 020246617, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' ג/20108 הקמת שכונת מגורים בת 932 יח"ד דרומית לדד 79- שפרעם. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה, בינוי ערים ואדריכלות נוף. מספר רישיון 38095.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
  - א. אינג' חביב חדאד - יועץ תחבורה.
  - ב. אינג' אלדב נטוביץ (חץ הצפון) - מודד מוסמך.
  - ג. אינג' אברהים אבו תאי - יועץ ביוב ומים.
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.

דויירי אברהים  
ארכיטקט ובינוי ערים / אדריכל נוף  
Ibrahim R. Dweiry  
Architect / Landscape Architect  
חתימת המצהיר

2015/03/13  
תאריך



## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה איגני חביב חדאד,

מס' תעודת זהות 02107875,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20108 הקמת שכונת מגורים בת 932 יח"ד, דרומית לדרך 79 - שפרעם. ( "להלן - התוכנית").
2. אני מומחה לתחום התחבורה ויש בידי תעודה מטעם הרשות המוסמכת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 21091.  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום הנדסת תחבורה.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון 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.

חתימת המצהיר



הנדס מהנדסים בע"מ  
אגני חדאד חביב  
יועץ תנועה

13/ 03 /2015  
תאריך

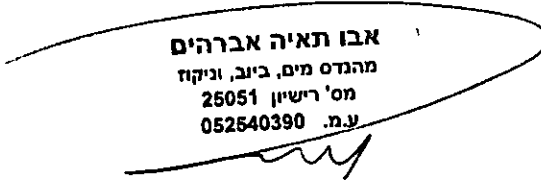
## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה איגני אברהים אבו תאיה – יועץ ביוב ומים.

מס' תעודת זהות 05254390.

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20108 הקמת שכונת מגורים בת 932 יח"ד דרומית לדרך 79 - שפרעם. ( "להלן –ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם הרשות המוסמכת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 25051.  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום הנדסת ביוב ומים.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ביוב ומים 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**  
 מהנדס מים, ביוב, וניקוז  
 מס' רישיון 25051  
 ע.מ. 052540390

חתימת המצהיר

13 / 03 / 2015  
 תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : 108  
ג/20180

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: 14/12/2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית / קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

<u>13.03.2015</u> תאריך	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>חץ הצפון</b></p> <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>מיפוי והנדסה בע"מ</b></p> <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>ח.פ. 513627034</b></p> </div>	<u>1004</u> מספר רישיון	<u>אלדב נטוביץ'</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 רישיון	שם המודד

3. נספח עצים בוגרים

הריני מצהיר בזאת כי ערכתי נספח עצים בוגרים לתוכנית זו, עפ"י סעיף 83 ס"ק ג', לחוק התכנון ובהניה.

<u>13.03.2015</u> תאריך	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>חץ הצפון</b></p> <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>מיפוי והנדסה בע"מ</b></p> <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>ח.פ. 513627034</b></p> </div>	<u>1004</u> מספר רישיון	<u>אלדב נטוביץ'</u> שם המודד
----------------------------	---	----------------------------	---------------------------------

## 11. נספח הליכים סטטוטוריים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
19571/ג	מופקדת	6839	17/07/2014

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	ולקחש"פ	
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית .	• התוספת אינה חלה.	לייר	לייר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לייר	לייר

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