

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

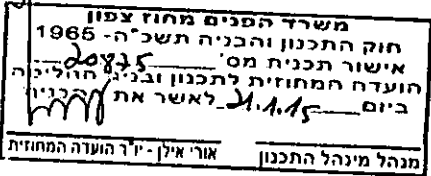
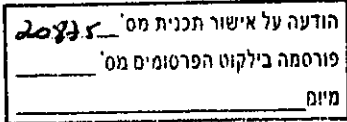
2000208345-1

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
13-07-2015  
נתקבל  
נצרת עילית

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/20875
תכנון מחודש לתחום הישוב - טפחות

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל  
סוג תוכנית: תכנית מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנון מחודש בתוך הישוב, הכולל:

- הסדרת שטחי יעודי מגורים ודרכים בתחומי הישוב.
- הגדלת שטחי הבניה המותרים ביעוד מגורים א' בתחום התכנית
- הגדרת שטח למגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור עבור מכללה צבאית
- הגדלת שטחים למבנים ומוסדות ציבור
- הגדלת השטח לתעסוקה.
- אפשרות לנצל עד 10% משטחי הבניה במבני ציבור ותעסוקה לשימושים מסחריים.
- הגדרת שטח לחניון בין שטחי המכללה והתעסוקה
- קביעת הוראות לנושאי בניה, פיתוח וסביבה בתחום התכנית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית** שם התוכנית

תכנון למרכז הישוב - טפחות

20875/ג

מספר התוכנית

211.780 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20.07.2013

תוכנית מתאר

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

כן  
ועדה מחוזית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא אחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
		קואורדינטה X	239600
		קואורדינטה Y	752900
1.5.2	תיאור מקום	מושב טפחות	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז מרום הגליל
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב	כנרת טפחות

יפורסם  
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15618	מוסדר	חלק	23, 21, 19	22, 17, 13, 12
15636	מוסדר	חלק	71, 69, 68, 63	
<b>הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.</b>				

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/4290	45-49
ג/7587	184-187 113-126, 152-175, 74-99, 18-43

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
מרחב תכנון הגליל המזרחי	

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
05.01.1984	3010	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 4290 ממשיכות לחול	שינוי	ג/4290
2.08.2001	5008	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 7587 ממשיכות לחול	שינוי	ג/7587
4.08.2011	6276		שינוי	מה/מק/ 1/4290
16.03.1995	4291	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית ג/7851 ממשיכות לחול	שינוי	ג/7851
8.08.2002	5100	הגדרת קווי בניין	שינוי	מה/מק/100
15.04.2001	5137	ביטול האפשרות לאירוח כפרי בשטח התכנית.	שינוי	ג/12564
27.12.2005	5474	מרקם שמור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור מאבי מים, בתוך אגן הקוות הכנרת	כפיפות	תמ"א 35
16.07.2007	5704	רגישות א1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14.09.2009	5998	קווי מים באיכות מי שתיה בתחום התכנית	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
30.07.2007	5696	ישוב כפרי קהילתי, שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים, שטח למניעת זיהום מים	כפיפות	תמ"מ 9/2
17.01.2011	6189		כפיפות	תמ"א 10/ד/10

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית צפון	אורי שירן	1.02.14		29		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית צפון	אורי שירן	1.02.14	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית צפון	שלמה זמיר	1.02.12		6		מנחה	מערכות מים וביוב
	ועדה מחוזית צפון	שלמה זמיר	1.02.12	1		1:1000	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית צפון	נאוה כהן	20.02.13	1		1:1250	מנחה	נספח נופי תכנית כללית
	ועדה מחוזית צפון	נאוה כהן	20.02.13	2		1:1250	מנחה	נספח נופי חתכים
	ועדה מחוזית צפון	ערן געש	20.01.13	1		1:1000	מחייב	נספח סקר 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 יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות האגף לענייני הכפר מחוז גליל		515. ת.ד. המלאכה 3 נצרת עלית 17673	04-6849200		04-972904	shlomo@moch.gov.il

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מנהל מקרקעי ישראל		515. ת.ד. המלאכה 3 נצרת עלית 17673	04-6849200		04-972904	shlomo@moch.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		מלון פלאזה רח' כרמל פינת חרמון ת.ד. 580 נצרת עלית 17000	04-6558211		04-6558213	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל אורי שירן	9354234	33773	מקומית		הנצי"ב 14 תל אביב, 67018	03-5621050	054-4949133	03-5621047	ushiran@gmail.com
מודד	מוסמך מודד ישראל פומרנץ	012145975	605	אמי מתום בע"מ		תד 399 כרמיאל 21613 ת.ד. 4579 חיפה	04-9881365	050-5375634	04-9889281	Ipo-work@actcom.co.il
מתכנ תנועה	דב בלאו	16822041		שלמה זמיר הנדסת מים בע"מ		1636. ת.ד. ראש פינה	04-8681111	052-2982777	04-8681112	Ha-office@amymetom.co.il
מתכנ ביוב	שלמה זמיר	003419033	11473	טאה כהן - אדריכלות נוף בע"מ		04-6937581	04-9972642	052-2489762	04-9571836	zamir.shlomo@gmail.com
מתכנ נוף	טאה כהן	056352016	81094	טאה כהן - אדריכלות נוף בע"מ		04-9972642	050-7465040	050-7465040	04-9571836	office@nava-nof.com
סקר עצים	ערן געש	058373788	74592			04-9909581	052-2758452	052-2758452	04-9909933	gaash@netvision.net

**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
לא רלוונטי	

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**

תכנון מחודש לתחום הישוב בשטחים שאינם בבעלות פרטית, על מנת לאפשר שיווק למגורים, והסדרת יעודים קיימים ונדרשים בישוב.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הרחבת גבולות הישוב תוך החלת הדברים הבאים:

1. הסדרת שטחי יעודי מגורים ודרכים בתחומי הישוב.
2. הגדלת שטחי הבניה המותרים ביעוד מגורים א' בתחום התכנית, וקביעתם על 250 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות למגרש. ביטול האפשרות לאירוח כפרי עפ"י תכנית ג/12564.
3. הגדרת שטח למגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור עבור מכללה צבאית קיימת, ומגורי סגל וסטודנטים.
4. הגדרת שטח של כ-5 דונם ביעוד מגורים בצפיפות של כ-4 יח"ד לדונם
5. הגדלת שטחים למבנים ומוסדות ציבור מ-15 דונם ל-19 דונם, והגדלת אחוזי בניה מותרים מ-30% ל-32.5%.
6. שנוי יעוד שטח מלאכה ליעוד תעסוקה, הגדלת השטח מדונם אחד לשלושה, והגדלת אחוזי בניה מ-40% ל-60%.
7. תוספת אפשרות לנצל עד 10% משטחי הבניה ביעודים של מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה לשימושים מסחריים.
8. הגדרת שטח לחניון בין שטחי המכללה והתעסוקה.
9. קביעת הוראות לנושאי בניה, פיתוח וסביבה בתחום התכנית.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	211.780
-------------------------	---------

הערות	מצב מוצע	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	146	0	146	מס' יח"ד	מגורים
	36,600	+ 1,310	35,290	מ"ר	
עד 10% לשמושים מסחריים	1543.75	+1,144	400	מ"ר	תעסוקה
	6084	684	5,400	מ"ר	מבני ציבור
ע"פי 60% מהיעוד המעורב	30	30+	0	מס' יח"ד	מגורים
	1,908	+1908	0	מ"ר	מיוחד
הערכה 15% ניצול	669.25	669.25	0	מ"ר	מסחר

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		קווי מים לפי תמ"א 5/ב/34	תאים שמוית יער	יעוד
		תחום שמוית יער	101-126, 1-99			
מגורים א	1-126	101-126, 1-99	111-116, 93-97, 82, 11			
תעסוקה	135	135				
מבנים ומוסדות ציבור	130,131	130,131				
מגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	132	132				
שטח ציבורי פתוח	176, 174 - 141, 136	176, 174 - 141, 136	143, 149, 150, 154, 169			
שטח לספורט ונופש	140	140				
מגורים	175	175				
דרך מאושרת	198 - 180		221, 220, 219			
דרך מצועת	224 - 200		201, 195, 186			
חניון	225					

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר		אחוזים	מ"ר
30.69	65,000	63,700	מגורים א	30.08	63,700
2.29	4,850	32,700	מגורים	15.44	32,700
1.42	3,010	1,000	תעסוקה	0.47	1,000
9.02	19,110	38,000	מבנים ומוסדות ציבור	17.94	38,000
5.53	11,710	18,000	מגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	8.50	18,000
3.15	6,680	4,780	שטח לספורט ונופש	2.26	4,780
23.93	50,680	20,000	שטח ציבורי פתוח	9.44	20,000
10.48	22,190	33,600	דרך מאושרת	15.87	33,600
12.96	27,440		דרך מצועת		
0.52	1,110		חניון		
100	211,780	211,780	סה"כ	100	211,780

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים 2. קווי תשתית
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	מחסן יותר מחסן בתחום קונטור המבנה בקומת הכניסה.
ב.	מרתפים מותרים במידה שלא תחרוג מהיקף הקומה מעל (קומת הכניסה)
ג.	חדר יציאה תותר הקמת חדר יציאה על הגג בשטח עד 23 מ"ר. שטחו יהיה כלול בשטחים העיקריים. שטח זה יהיה חלק מהדירה שמתחתיו והכניסה אליו מתוכה בלבד.
ד.	חומרי גמר חמרים עמידים ויציבים בכל תנאי מזג האוויר.
ה.	עיצוב גגות תותר אחת משתי האפשרויות הבאות: 1. שילוב של גגות משופעים מחופים ברעפי חרס, עם גגות שטוחים 2. גגות שטוחים בלבד.
ו.	מתקנים סולריים 1. בגג שטוח ע"י מעקה גבוה מכל צדדיו. בגג משופע-הקולטים יוצמדו לשיפוע בג דרומי ובמקביל לו. הדוודים בחלל הגג. 2. מתקנים פוטוולטאים ליצור חשמל יהיו כפופים להוראות תמ"א 10/ד/10
ז.	חניות שתי חניות בתחומי המגרש. 1. תותר חניה במרתף 2. תותר חניה בקו בניין קדמי וצדדי '0' בהסכמת השכן. ניקוז החניה לכוון המגרש המבקש.
ח.	כפיפויות ראה טבלה 3.1, ראה סעיף 6.25

4.2 שם היעוד: תעסוקה	
4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	בתי מלאכה כגון מסגריה, נגריה וכדומה משרדים ומחסנים.
ב.	מסעדות, מזנונים עד 10% משטחי הבניה המותרים
ג.	קווי תשתית
4.2.2	<b>הוראות</b>
א.	איכות סביבה כל הפעילויות בשטח זה יעמדו בכל תקני איכות הסביבה הקבועים לסביבת מגורים. תחום ההשפעה לא יחרוג מתחום המגרש.
ב.	שפכים כל השפכים יופרדו ממערכת הניקוז. כניסה למערכת הביוב תעשה אך ורק אחרי תהליך סינון מאושר ע"י מחלקת איכות הסביבה של המועצה האזורית
ג.	אקוסטיקה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, למשרד להגנת הסביבה, או מי המורשה מטעמו, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
ד.	מערכות מכניות תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור).
ה.	תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנית בינוי לכל תא השטח, לאישור הוועדה המקומית
ו.	תנאי למתן היתר בניה – מילוי הוראות סעיף 6.1
ז.	כפיפויות ראה טבלה 3.1, ראה סעיף 6.25

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאות:</p> <p>(1) מוסדות ומבני חינוך על מתקניהם.  (2) מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים  (3) מרפאה  (4) מוסדות דת  (5) בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבניין, כמו גם מוסדות ציבור נוספים שידרשו לשימוש הרשות המקומית (עד 10% מזכויות הבניה במגרש)</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנית בינוי לכל תא שטח לאישור הוועדה המקומית כפיפיות   ראה טבלה 3.1, ראה סעיף 6.25</p>

<b>4.4</b>	<b>שם היעוד: מגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאות:</p> <p>(1) מוסדות ומבני חינוך על מתקניהם.  (2) מגורים לצוות המוסד ומעונות (עד 60% מזכויות הבניה במגרש)  (3) בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבניין (עד 10% מזכויות הבניה במגרש)  (4) מגרשי תניה  (5) מקלטים ושירותי חירום ציבוריים.  (6) קווי תשתית</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית כפיפיות   ראה טבלה 3.1, ראה סעיף 6.25</p>

<b>4.5</b>	<b>שם היעוד: מגורים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>(1) מגורים  (2) מגרשי חנייה  (3) מקלטים ושירותי חירום ציבוריים  (4) קווי תשתית</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>כפיפיות   ראה טבלה 3.1, ראה סעיף 6.25</p>

4.6 שם היעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.6.1	שימושים
	1. גנים וחורשות, נופש ונוי. 2. מגרשי משחקים, לרבות כיכרות ורחבות. 3. שבילים להולכי רגל 4. מתקנים הנדסיים ותשתיות, חדרי טרנספורמציה עיליים או תחתיים בגודל שאינו עולה על 70 מ"ר למגרש. זאת במרחק שאינו קטן מ-15 מ' ממבנה מגורים קווי תשתית 5. מקלטים ושירותי חירום ציבוריים. 6. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים וסככות צל. 7.
4.6.2	הוראות
	כפיפויות   ראה טבלה 3.1, ראה סעיף 6.25

4.7 שם היעוד: שטח לספורט ונופש	
4.7.1	שימושים
ד	1. מגרשי ספורט ומשחקי כדור. 2. מבנה מלתחות ושירותים 3. מגרשי משחקים, לרבות כיכרות ורחבות. 4. גנים וחורשות, נופש ונוי. 5. שבילים להולכי רגל, דרכים וחניות לשימושי האזור 6. קווי תשתית 7. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים וסככות צל. 7.
4.7.2	הוראות
	תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית
	כפיפויות   ראה טבלה 3.1, ראה סעיף 6.25

4.8 שם ייעוד: דרך מאושרת ומוצעת	
4.8.1	שימושים
	1. דרכים וקווי תשתיות. 2. תמרורים ורמזורים. 3. תחנות להעלאת והורדת נוסעים. 4. מפרצי חנייה וחניות. 5. פיתוח סביבתי, פרגולות וסככות צל. 6. מדרכות ושבילי אופניים
4.8.2	הוראות
	כפיפויות   ראה טבלה 3.1, בתאי שטח אלו תותר מעבר קווי תשתיות

4.9 שם ייעוד: חניון	
שימושים	4.9.1
1. חניית מכוניות 2. קווי תשתית	
הוראות	4.9.2
א. מגרשי חניה חדירי מים: כל מגרשי החניה, ככל מגרשי החניה, בכל שטח התכנית, יחופו בחומרים נקבוביים וחדירים למים (ככל שאין בינוי בתת הקרקע) ב. "חניית מטע": כל מגרשי החניה, בכל שטח התכנית, יהיו מגוננים עפ"י יחס של עץ בוגר לכל 4 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר "2 ובגובה 3 מ' לפחות.	
כפיפויות	ראה טבלה 3.1, ראה סעיף 6.25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר			מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		מס' שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)
			מספר קומות	מספר קומות	קווי בנין					קווי בנין					
מגורים א' העסקים	1-126	400	מתחת לבנייה (5)	מותרת לבנייה (5)	סה"כ שטחי בניה	1	(1)1.94	35	(9)10	1	(4)2	5	(2)3	5	1-126
מגורים א' העסקים	1-126	400	מתחת לבנייה (5)	מותרת לבנייה (5)	סה"כ שטחי בניה	1	(1)1.94	35	(9)10	1	(4)2	5	(2)3	5	400
מבנים ומוסדות ציבור	130	15400				-	-	32.5	9	2		5	5	5	130
מגורים מיוחדים ומבנים ומוסדות ציבור	131	3690				-	-	32.5	9	2		5	5	5	131
מגורים מיוחדים ומבנים ומוסדות ציבור	132	11710				(10)30	-	30	12	3		5	5	5	132
מגורים נופש וספורט	175	4850				20	4.13	40	(9)10	3		5	3	5	175
שטח ציבורי פתוח	140	6680				-	-	5	3	1		5	5	5	140
שטח ציבורי פתוח	136-141, 175	100						5	2.5			(7)3	(7)3	100	136-141, 175

- (1) צפיפות נטו ממוצעת לכלל שטח יעוד זה
- (2) תותר בנית בתים דו משפחתיים בקו צדדי "0" וזאת בהסכמת שני בעלי המגרשים השכנים.
- (3) בניה בקומה שמתחת לבנייה הקובעת, לא תחרוג מהיקף הקומה מעל (קומת הקרקע).
- (4) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (5) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לבנייה הקובעת אל מתחת לה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישתנה.
- (6) יותרו עד 10% מזכויות הבניה ביעודים אלה, לשימוש מסחרי, כמתואר בפרק 4.
- (7) ככתוב בטבלה, אלא אם כן מסומן אחרת בתשריט.
- (8) יותרו עד 60% מזכויות הבניה ביעוד זה, לשימוש למעונות.
- (9) בבית בעל גג משופע, יותר גובה מירבי של 12 מ'.
- (10) מגורים לסגל המוסד בלבד

תכנית מס' ג/20875

מבא"ת 2006

02/03/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 16 מתוך 29



**6. הוראות נוספות****6.1 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה ביעוד תעסוקה לעסקים עם השלכות סביבתיות, יהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה על ידו, בין היתר בנושאים הבאים:

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה, או מי המורשה מטעמו.
- ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
- ה. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים, באשור מהנדס הועדה המקומית.
- ו. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ז. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ח. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למשרד להגנת הסביבה, ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

**6.2 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
  1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה, והעשרת מי תהום.
  2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, ביו השאר, קליטה, השחייה 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 ושימושים של שטחים אלה בשטחים ציבוריים פתוחים.
  3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.3 שמירה על עצים בוגרים**

- א. כל טיפול בעצים בוגרים יובא לאישור פקיד היערות.

- ב. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור/עצים להעתקה/עצים לכריתה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
  2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
  3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
  4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא השטח.
  5. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

#### 6.4 פיתוח תשתית

- ג. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ד. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ה. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ו. אישור אגף המים רשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

#### 6.5 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 6.6 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.

#### 6.7 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, והגורמים המוסמכים לכך.

#### 6.8 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה 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 הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. החניה תחיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ד. מגרשי חניה חדירי מים: כל מגרשי החניה, בכל שטח התכנית, יחופו בחומרים נקבוביים וחדירים למים (ככל שאין בינוי בתת הקרקע)
- ה. "חניית מטע": כל מגרשי החניה, בכל שטח התכנית, יהיו מגוננים עפ"י יחס של עץ בוגר לכל 4 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" ובגובה 3 מ' לפחות.

### 6.9 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 תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 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)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי 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 ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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

### 6.10 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.11 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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.12 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.
- על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
  - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 6.13 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

### 6.14 חומרי חפירה ומילוי

- א. היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפניו פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

ב. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

ג. באם היקף עבודות העפר בתכנית (יבוא חמרי מילוי וואו יצוא חמרי חפירה) עולה על 100,000 ממ"ק, יצורף לתכנית נספח מנחה "טיפול בחמרי חפירה ומילוי".

### 6.15 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.

### 6.16 עיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

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

### 6.17 חיזוק מבנים

היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38)

### 6.18 הוראות בנושא עתיקות

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

### 6.19 פיקוד העורף

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

### 6.20 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

### 6.21 סידורי נכים

קבלת היתר למבנה צבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

**6.22 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.

**6.23 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.24 חלוקה ורישום**

לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית, אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תוך שמונה חדשים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.25 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. רוב שטח התכנית נמצא בתחום שמורת יער. תנאי להיתר בניה בתאי שטח המצויים בתחום שמורת יער יהיה אישור לגריעת השמורה ע"י שר החקלאות.
- ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 17-6-15	שם: <i>שלום הבן/י</i>	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: מושב <i>ספא-הנדסי</i>	
תאריך:	שם: אורי שירן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם:	יזם
מספר תאגיד:	תאגיד:	בפועל
תאריך:	שם: <i>גמול מכלל התכנון</i>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: <i>גמול מכלל התכנון</i>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: <i>6-7-045</i>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	

**חתימה: משה ענתבי**  
(תכנון אזורי-הנדסי)

**אורי שירן**  
אדריכל

**גמול מכלל התכנון**  
התושבים

**חתימה:** בתנאי שזו תהיה מתואמת עם *גמול מכלל התכנון*  
**תאגיד:** *גמול מכלל התכנון*  
**שם:** *גמול מכלל התכנון*

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה: אורי שירן, מספר זהות: 009354234  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20875 ששמה תכנון מחודש לתחום הישוב - טפחות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 33773
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. נאווה כהן	נוף	נוף ופיתוח
ב. ערן געש	נוף	סקר עצים בוגרים
ג. שלמה זמיר	מיס, ביוב	מיס, ביוב
ד. ישראל פומרנץ	מודד	מפת רקע
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

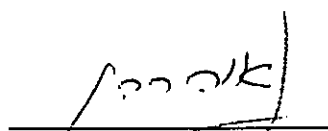
10.02.14  
תאריך



<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה **נאוה כהן** (שם), מספר זהות **056352016**, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

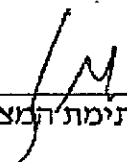
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20875 ששמה **תכנון מחודש לתחום הישוב - טפחות** (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום **אדריכלות נוף** ויש בידי תעודה מטעם **משרד הכלכלה – רשם המהנדסים והאדריכלים** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **81094** או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני ערכתי את **הנספח הנופי** לתוכנית.
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

**12/02/2014**  
 תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

- אני החתום מטה שלמה זאב (שם), מספר זהות 003419033 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 20875/ג ששמה אמיה זאב לתחום אנניו אמרס (להלן - "התוכנית").
  2. אני מומחה לתחום א.ס. - א.מ. 2/21 ויש בידי תעודה מטעם אקדמיה לרפואה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 11473 או לחילופין (מתק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
  3. אני השתתפתי בעריכת ערכתי את הנושאים א.ס. 2/21 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

16.02.2014  
תאריך

### תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ערן געש (שם), מספר זהות 058373788, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20875 ששמה **תכנון מחודש לתחום הישוב – טפחות** (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 74592 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום סקר עצים בוגרים שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים סקר עצים בוגרים 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.

12.2.2014

תאריך

חתימת המצהיר

ערן געש-אדריכלות נוף  
 ע 058373788  
 יעו"ת 20155  
 פקס 04-9999999



12/02/2014

02/03/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 25 מתוך 29

**הצהרת המודד**

**הצהרה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט:

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

**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: 23.06.11 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).

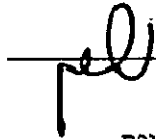
<u>17.2.2014</u> תאריך	<u>ישראל פומדנץ</u> מודד מוסמך רשיון מס' 605	<u>605</u> מספר רשיון	<u>שלמה מארק</u> שם המודד
---------------------------	--	--------------------------	------------------------------

**2. עדכניות המדידה**

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 5.4.15 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>17.6.15</u> תאריך	<u>ישראל פומדנץ</u> מודד מוסמך רשיון מס' 605	<u>605</u> מספר רשיון	<u>שלמה מארק</u> שם המודד
-------------------------	--	--------------------------	------------------------------

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אורי שירן תאריך: 1.01.2015 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 בנהל	תחום הבדיקה	
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?			
		אם כן, פרט: _____			
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7		
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2		
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1		
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4		
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)			
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
	V	מספר התוכנית			
	V	שם התוכנית	1.1		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	מחוז			
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

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

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

**נספח הליכים סטטוריים**

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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

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

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

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה אורי שירן, מספר זהות 093542345, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20875 ששמה תכנון מחודש לתחום הישוב - טפחות (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובניין ערים מספר רשיון 33773.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

מועד	מועד מוסמך	ישראל פומרנץ
מתכנן תנועה	מהנדס כבישים	דב בלאו
מתכנן ביוב	מהנדס	שלמה זמיר
מתכנן נוף	אדרי נוף	נאוה כהן
סקר עצים	אדרי נוף	ערן געש

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

1.01.2015  
 תאריך