

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - חיפה
05-10-2016
ג' תשס"ז

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21094

שם תוכנית: שכונת מגורים מזרחית במשהד

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים
סוג תוכנית: תכנית מתאר המכילה הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21094</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 27.1.16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> והתכנית לא נקבעה נעוטה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעם אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 21094 פרסומה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו חלה על שטח בשיפוט המועצה המקומית משהד בצד מזרח, עד גבול שיפוט המועצה המקומית כפר כנא.

השטח נמצא במדרון היורד לכפר כנא, מצפון לתוואי דרך 79.

השטח כלוא בין הישובים כפר כנא ומשהד ומתחבר לרצף הבנוי והמתוכנן של שני הישובים.

בתכנית האב לאזור נצרת (ינואר 2002) הוצע שטח זה כ"רזרבה קרקעית לפיתוח הישובים".

בתכנית אב שהוצעה למשהד (1999 מסמך מסכם ע' 24) נכלל שטח זה כמתחם 11.

בתכנית זו השטח הוצע לתיירות לקראת שנת 2000 ובהמשך "כאופציה עתידית לכל יעוד שידרש".

כעת, לאחר למעלה מ- 10 שנים, מציעה התכנית ליעד שטח זה לשכונת מגורים (כולל בניה רוויה), ולמוקד מסחר ותיירות.

השכונה המוצעת מתחברת במזרחה לשכונת מגורים מאושרת לפי תכנית ג/8588 ומציעה דרכים, תשתיות ושרותי ציבור משולבים וכן מאפשרת העברת קו ביוב מאסף מהר יונה דרך שכונה זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת מגורים מזרחית במשהד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג/21094

מספר התוכנית

240.175

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

20

מספר מהדורה בשלב

28.08.2016

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינטה X 231200
קואורדינטה Y 737900

השטח נמצא במדרון היורד לכפר כנא, מצפון לתוואי דרך 79 המוצעת. השטח כלוא בין הישובים משהד וכפר-כנא ומשלים את הרצף הבנוי והמתוכנן של שני הישובים.

1.5.2 תיאור מקום



1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית משהד
התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
משהד לר לר לר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17470	מוסדר	• חלק מהגוש	22, 24 - 31, 36, 37	5, 17, 21, 23, 32, 34, 35, 38, 39, 44, 48
17471	מוסדר	• חלק מהגוש	--	1, 15, 43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		הקלות ישיבת ולנת"ע מס' 539 מיום 5.8.14	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 3
		אישור ולנת"ע בישיבה מס' 539 מיום 5.8.14 לבינוי העולה על 500 מ"ר במכלול נופי בהתאם לסעיף 9.1.3 בהוראות תמ"א 35	• כפיפות	תמ"א 35
			• כפיפות	תמ"מ 2/9
10.4.2011	6222		• כפיפות	ג/18412
14.7.1994	4229		• כפיפות	ג/6485
1.8.1999	4790	חיבור דרכים ושטחי ציבור	• שינוי	ג/8588

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מ.מאיר-ברודניץ - איהאב פאהום שרותים הנדסיים פאהום	22.08.2016	1		1:1250	• מחייב	תשריט
		מ.מאיר-ברודניץ - איהאב פאהום שרותים הנדסיים פאהום	28.08.2016		32		• מחייב	הוראות התוכנית
		מ.מאיר-ברודניץ - איהאב פאהום שרותים הנדסיים פאהום	28.08.2016	1		1:1250	• מנחה	נספח בינוי עם חתכים
		איהאב פאהום שרותים הנדסיים פאהום	22.08.2016	1		1:1250 תנועה	• מנחה	נספח תנועה
		איהאב פאהום שרותים הנדסיים פאהום	22.08.2016	1	3	1:2500 חתכים לאורך נספח מאזן עבודות עפר	• מנחה	
		אמיר בלום	2016		16	נספח נופי סביבתי 1:1250 נספח נופי 1:100 חתכי רחובות	• מנחה	נספח נופי
			28.08.2016	1		1:500 חתכים		
			28.08.2016	1		1:1250 נספח עצים בוגרים		
			26.06.2016	1	12	נספח עצים בוגרים		
		אנג'י סאמר דיב	22.08.2016	1		1:1250 נספח ביוב	• מנחה	נספח מים, ביוב וניקוז (תשריטים ופרשות טכניות)
			22.08.2016	1		1:1250 נספח מים		
			22.08.2016	1		1:1250 נספח ניקוז		
			05.05.2015	3		פרשת טכנית - ביוב		
			15.09.2013	3		פרשת טכנית - מים		
			13.04.2015	5		פרשת טכנית - ניקוז		
		אבנ' ריא סאלח	09.06.2016		2	מצב נכנס	• מחייב	טבלת איון
			23.08.2016		7	מצב יוצא		
			23.08.2016		7	דוח התכנית		
		איזד פאהום שרותים הנדסיים פאהום	01.09.2016	2		1:1250 תכנית איחוד וחלוקה	• מחייב	תכנית חלוקה וטבלאות שטחים
		די"ר יולי קלר	22.06.2016	1		1:2500 עמודות קולטי רעש		
			22.06.2016	1		1:2000 חתכים	• מנחה	נספח אקוסטי
			22.06.2016	1	8	1:5 פרט תריסם אקוסטי דוח אקוסטי		

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
		6412878		6519092	משרד מיקוד 16967		רשות מקומית מועמ"ק משהד	מועמ"ק משהד				מועמ"ק משהד

1.8.2 יזם במימל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	6412878		6519092	משרד מיקוד 16967		רשות מקומית מועמ"ק משהד	מועמ"ק משהד				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
											• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
meyerbro@netvision.net.il	8513054	052-3442795	8513050	הבנקים 14, חיפה		ח. פאהום שרותים הנדסיים		7508	06519193		מאיר-ברודניץ מיכאל	ארכיטקט	
fahoum@kfahoum.co.il	8513054	050-2008803	8513050	הבנקים 14, חיפה		ח. פאהום שרותים הנדסיים		983			איאד פאהום	מודד מוסמך	מודד
s-aboria@netvision.net.il	6743937	050-7273519		ת.ד. 13226, סחנין 30810							סאלח אבו ריא	שמואי מקרקעין	שמואי
fahoum@kfahoum.co.il	8513054		8513050	ת.ד. 33713, חיפה 31336		ח. פאהום ושות'		38775	15941822		איהאב פאהום	מתנדס זרעים ותנועה	יועץ תנועה וכד'
keller.july@gmail.com	8760079		8759875	ת.ד. 5030, קרית ים 29500		יולי קלר בע"מ תכנון אקוסטי					יולי קלר	מתנדס, ד"ר	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ סביבתי
mb@miller_bum.co.il	8339980		8339070	התשבי 14, חיפה		תכנון סביבתי בע"מ			מילר בלום	אדריכל נוף	יועץ סביבתי
deeb@ydeeb.com	8669912		8662350	הבנקים 3, חיפה					יוסף דיב	מהנדסים יועצים	עורך נספח הניקוז

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

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 שכונת מגורים ברצף היישובי בין משהד לכפר כנא עם דרכים, שבילים, שצ"פ ובי"צ שכונתיים וכן מגרשים למגורים, וזוגות צעירים, יחידות אירוח, מסחר ותיירות, הצעת איחוד וחלוקה למגרשים והנחיות לבינוי ופיתוח עקרוני.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעודי קרקע שונים: למגורים, מסחר, יחידות ארוח, אכסון מלונאי, דרכים ושבילים, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים תוך חיבור עם תכנית ג/8588.
2. קביעת תמהיל יחיד בתחום התכנית.
3. איחוד וחלוקה.
4. קביעת הנחיות ועקרונות בינוי ליעודי הקרקע השונים, למערכות התחבורה והתשתית בתכנית.
5. העברת קו ביוב מאסף משכונת הר-יונה בתחום התכנית.
6. קביעת הנחיות טיפול נופי לשטחים הפתוחים בתכנית.
7. הקלה בקו בנין של 25 (0 מטר משפת הדרך) מציר דרך ראשית מ 79, עבור שביל ופיתוח בתוך ייעוד שצ"פ (לצורך פיתוח שטח למתקני הצללה ומשחק).
8. הקלה בקו בנין של 25 מטר (10 מטר משפת הדרך) מציר דרך אזורית מס 754 עבור ייעוד מסחר תיירות.
9. הקלה בקו בנין של 20-30 מטר (5-15 מטר משפת הדרך). מציר דרך אזורית מס' 754, עבור ייעוד מגורים א.
10. אישור התחברות של דרך מקומית מוצעת מס 12 לדרך אזורית מס' 754.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 240.175 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		550 יח"ד	+ 550 יח"ד	--	מס' יח"ד	מגורים
		107192	+107192	--	מ"ר	
		576	+ 576	--	יח' ארוח	תיירות
		2560	+ 2560	--	מ"ר	מסחר
		5972	+ 5972	--	מ"ר	מסחר ותיירות
		3944	+ 3944	--	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3.3 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תחום איחוד וחלוקה	תאי שטח	יעוד
		תחום איחוד וחלוקה	1-3,5-23,25-29,31-36,40-69,76-78,80-118,125-140,142-166,168-174,179-190,202-204,207-212,215,219-235,238-242,613	מגורים א' 600 מ"ר ומעלה
			4,79,123,124,141,213,214,243,244,633	מגורים א' 600 מ"ר ומעלה
		תחום איחוד וחלוקה	30, 24, 37-39, 70-75, 119-122, 191-201, 205, 206, 216-218, 300,303-307	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות
		תחום איחוד וחלוקה	266	מסחר ותירות
		תחום איחוד וחלוקה	800 - 825	מבנים ומוסדות ציבור
	צינור ביוב מאסף הר יונה 806-812,824	תחום איחוד וחלוקה	400	שצ"פ
	צינור ביוב מאסף הר יונה 400	תחום איחוד וחלוקה	350 - 353	דרך מאושרת
	צינור ביוב מאסף הר יונה 351,350	תחום איחוד וחלוקה	405 - 411	דרך מוצעת
		תחום איחוד וחלוקה	910	דרך משולבת
		תחום איחוד וחלוקה	267	חניון
		תחום איחוד וחלוקה	1000	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	צינור ביוב מאסף הר יונה 1000			יעוד עפ"י תכנית מאושרת

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	
43.547	104.59	7.733	18.57	דרך קיימת
6.042	14.512	0		
0.834	2.002	4.414	10.6	שטח ציבורי פתוח
1.903	4.571	84.281	202.4	חקלאי
13.336	32.029	0		
		2.299	5.52	מגורים "א"
3.664	8.801	0.154	0.37	מגורים "א" מדורג
18.179	43.625	0.117	0.28	דרך משולבת
1.349	3.239	0.974	2.34	מבני ציבור עם שצ"פ
0.152	0.365	0.029	0.07	שטח פרטי פתוח
3.947	9.48			
7.047	16.924			
100%	240.175	100%	240.175	סה"כ קיים



4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד : אזור מגורים 'א'		4.1
שימושים		4.1.1
בתי מגורים חד ודו משפחתיים בני שתי קומות מעל קומת מסד/מרתף, שתשמש לחנייה, מחסן, מבואה, מרחב למשחקים וכו		א.
משרדי בעלי מקצועות חופשיים ונותני שרותים המתגוררים בדירה ומקבלים קהל של בודדים ואינם מפריעים למגורים		ב.
אולפני אמנים ואומנים יוצרים המקבלים קהל של בודדים ואינם מפריעים למגורים		ג.
יחידות קייט/אירוח להשכרה המהוות חלק מבנייני המגורים עד מחצית משטחי הבניה במגרש		ד.
הוראות		4.1.2
שטחי הבניה שאינם למגורים יהיו מתוך מניין זכויות הבניה הנתונות למגרש.	שטחים ושטחי הבניה :	א.
במגרשים ששטחם מעל-601 מ"ר יותר לבנות עד 3 יח"ד	מספר יח"ד	ב.
גימור הבניינים יהיה בציפוי אבן חלקי לפי הנחיות הועדה המקומית, לפחות ב70% משטח החזיתות	גימור הבניינים :	ג.
מתקנים כגון דודי שמש, קולטנים, מיכלי מים, מדחסי מיזוג-אוויר, אנטנות ויציאות לגג ישולבו ויוסותרו בתכנון הגג כחזית חמישית מחייבת	תכנון הגגות	ד.
גדרות וקירות תמך ייבנו מאבני לקט טבעית או מבטון מצופה באבן לפי פירוט שיקבע על ידי הועדה המקומית /או יאושר כחלק מהיתר הבניה	גדרות וקירות תמך	ה.
החניה תהיה במגרשים ובקומות המסד/ מרתף, ידרשו 2 מקומות חניה לכל יח"ד.	חניה	ו.
בכל מגרש ישמרו לפחות 20% משטח המגרש כקרקע המחוברת לקרקע הטבעית ומשמשת לגינון ולנטיעת עץ מקומי 1 לכל 50 מ"ר משטח המגרש	נטיעות	ז.
הועדה המקומית תקבע בנספחי בינוי לתכנית זו כולה או בחלקים /או בהיתרי בנייה הנחיות מחייבות לנטיעות ולעיצוב הרחובות, ולהתקנת חיבורי תשתיות לבניינים ושילובם בפיתוח הרחובות, הקירות והמגרשים	עיצוב הרחובות וחיבורי תשתיות	ח.
בתחום המגרש, בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.	חניה	ט.
שלא תהיה נגישות ממגרשי המגורים לדרכים הכלולות בתמ"א 3 (דרך 754 ודרך 79).		

שם יעוד: אזור מגורים א' עם הוראות מיוחדות		4.1 א'
שימושים (למגרשים עם הוראות מיוחדות)		4.1.1 א'
1- בתי מגורים רב דירתיים, בשטח עיקרי עד 100 מ"ר לדירה. 2) חניה לרכב. 3) מחסנים. תותר מעל קומת מסד/מרתף לחניה ושטחי שירות		א.
משרדי בעלי מקצועות ונותני שרותים המקבלים קהל של בודדים ואינם מפריעים למגורים		ב.
אולפני אמנים ואומנים יוצרים המקבלים קהל של בודדים ואינם מפריעים למגורים		ג.
הוראות (למגרשים עם הוראות מיוחדות)		4.1
ניתן לאחד מגרשים שעליהם חלות הוראות מיוחדות ולבטל את הגבולות וקווי הבנין שביניהם על פי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.	בינוי	א.
גימור הבניינים יהיה בציפוי אבן חלקי לפי הנחיות הוועדה המקומית.	גימור הבניינים:	ה.
מתקנים כגון דודי שמש, קולטנים, מיכלי מים, מדחסי מיזוג-אוויר, אנטנות ויציאות לגג ישולבו ויוסדרו בתכנון הגג כחזית חמישית מחייבת	תכנון הגגות	ו.
הוועדה המקומית רשאית לקבוע כחלק מהתנאים להיתר הבנייה, הנחיות עיצוביות לקירות תמך וגדרות למגרשים.	גדרות וקירות תמך	ה.
החניה תהיה במגרשים ובקומות המסד/ מרתף, ידרשו 2 מקומות חניה לכל יחיד.	חניה	ו.
בכל מגרש ישמרו לפחות 20% משטח המגרש לגינון ולנטיעת עץ מקומי 1 לכל 50 מ"ר משטח המגרש	נטיעות	ז.
תכנון המרחב הציבורי יהיה בהתחשב בהנחיות הנוף הבינוי המנחים של תכנית זו.	עיצוב הרחובות וחיבורי תשתיות	ח.
שלא תהיה נגישות ממגרשי המגורים לדרכים הכלולות בתמ"א 3 (דרך 754 ודרך 79).		

4.2 שם ייעוד: מסחר ותיירות	
4.2.1 שימושים	
א. עיקרי	מסחר שכונתי לצרכים מקומיים, מסחר קמעונאי מכל סוג
ב. עיקרי	תיירות, יחידות ארוח ו/או אחסון מלונאי ושרותי תיירות לפי סעיפים 5.2.1 – 6 בתמא 1/12. היתר ליחידות אירוח ואחסון מלונאי יעמדו בהוראות סעיפים 5.1, 5.2, ו-5.3 לתמ"א 1/12 לתיירות
ג. משני	משרדים פרטיים, משרדי חברות, בנקים, משרדי מוסדות ציבור פרטיים וציבוריים, עסקים דמויי משרדים, מרפאות, מכונים ומכללות שרותי דרך, משרדי חברות חקר, פיתוח והזנק ללא השפעה סביבתית שלילית באישור מ' הגה"ס
ד. משני	עסקי אוכל, נופש ובידור העומדים במגבלות רעש ואיכות הסביבה של אזור מגורים
ה. משני	תשתיות הנדסיות ותקני חיבור ("פילרים") כולל שנאים משולב בניינים.
ו. משני	
ז. נלווה	
4.2.2 הוראות:	
א.	שטחי מסחר יהיו בקומת מפלס כניסה קובעת ומתחתיו בלבד. השטחים למסחר שכונתי לא יעלו על 30% מזכויות הבנייה ביעוד זה. שטחי תיירות ומשרדים למיניהם יוכלו להיות בכל הקומות.
ב.	לא יאושר היתר במגרשים המיועדים בתכנית למסחר ותיירות אלא לפי תכנית בינוי למגרש כולו כולל התייחסות לתנועה וחנייה, פיתוח המגרש, טיפול נופי, שלבי פיתוח, השלמת בניינים.
ג.	היתרי הבנייה יכללו פירוט עיצוב הגגות ומתקני גג והנחיות מחייבות להתקנת שילוט ופרסום בקרקע ובבניין.
ד.	הועדה המקומית רשאית לקבוע בנספח הבינוי ו/או בהיתרי הבנייה דרישות לחומרי גימור ופרטי-בניין עמידים לצד החיצוני של הבניין ולפיתוח השטח, הגידור ואפיון הצמחייה המתאימה לגינון באתר זה.
ה.	הועדה המקומית רשאית לקבוע בנספח הבינוי ו/או בהיתרי הבנייה דרישות לתיאום עיצוב המרחב הפרטי שבין בניינים לבין המרחב הציבורי בדרכים שבילים ושצ"פ סמוכים: קירות, קירות תמך, גדר, שערים חיבורי תשתית, ריצוף, גינון ונטיעות מתאימות באתר זה.

4.3 שם ייעוד: בניינים ומוסדות ציבור-בניינים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.3.1 שימושים	
א. עיקרי	בניינים לשרותי ציבור שכונתיים – גני ילדים, מעונות יום, מועדונים בתא שטח 266 ,
ב. עיקרי	בית ספר יסודי ומרכז שכונתי משותף עם תכנית ג/ 14589 בתא שטח 267 .
ג. מישני	שימושי תרבות וחברה שכונתיים ציבוריים ושטחי משחק ונופש
ד. מישני	תניה לעובדים ומשתמשים בב"צ
ה. נלווה	תשתיות הנדסיות משולבות בבניינים ו/או בקרקע
4.3.2 הוראות	
ה.	נספח בינוי
ו.	גימור הבניינים
ז.	תיאום עיצוב המרחב הפרטי
ה.	הציבורי
ה.	לא יאושר היתר במגרשים המיועדים בתכנית לבנייני ציבור אלא לפי תכנית בינוי למגרש כולו באישור הועדה המקומית, כולל התייחסות לכל הבניינים הצפויים, לתנועה וחנייה, פיתוח המגרש, שטחים לשימוש הציבורי, טיפול נופי, שלבי פיתוח, עיצוב גגות ומתקני הגג.
ו.	הועדה המקומית רשאית לקבוע בנספח הבינוי ו/או בהיתרי הבנייה דרישות לחומרי גימור ופרטי-בניין עמידים ופרטי שילוט בכל מגרש.
ז.	הועדה המקומית רשאית לקבוע בנספח הבינוי ו/או בהיתרי הבנייה דרישות לתיאום עיצוב המרחב הפרטי שבין בנייני-ציבור לבין המרחב הציבורי בדרכים שבילים ושצ"פ: קירות, קירות תמך, גדרות, שערים וחיבורי תשתית, ריצוף, גינון ונטיעות

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.4
שימושים		
4.4.1	א	טיול, נופש פעיל, משחק ושהייה בחיק הטבע, מצפורים, סככות הצללה, רכיבה על אופניים במסלולים נפרדים.
	ב	הטמנת תשתיות תת-קרקעיות ומתקניהן – בריכות אגירה, כיבוי-אש, שנאים, אנטנות וכד'
	ג	חניה ותנועה פנימית מוגבלות לצרכי התחזוקה והמשתמשים בשטח הפתוח
	ד	התאמת פני הקרקע לשימושים הנ"ל - פילוס שטחים ודרכי עפר, קירות תמך, גדרות וחומות
הוראות		
4.4.2	ה	נספח פיתוח ונוף לא יאושר היתר במגרשים המיועדים בתכנית לשטחי ציבור פתוחים אלא לפי נספח פיתוח ונוף למגרש כולו כולל התייחסות לתנועה וחנייה, פיתוח קרקע, נטיעות, שלבי פיתוח, ושילוב מתקנים (לפי ב') בקרקע.
	ו	הועדה המקומית רשאית לקבוע בנספח הנופי דרישות לחומרי גימור פיתוח פרטיבניין עמידים, גינון ופרטי שילוט ופרסום בכל שצ"פ.
	ז	הועדה המקומית רשאית לקבוע בנספח פיתוח ונוף דרישות לתיאום עיצוב המרחב הפרטי בין השצ"פ לבין בניינים צמודים: קירות, קירות תמך, גדרות, שערים חיבורי תשתית, ריצוף, גינון ונטיעות
	ח	בשצ"פ בתחום קו בנין של דרך 79 יהיו השימושים לפי תמ"א 3 בלבד, ולא תהיה נגישות רכב לדרך 79.

שם ייעוד: דרכים		4.5
שימושים		
4.5.1	א	דרכים ומדרכות לנסיעה וחניה לרכב והולכי רגל ולמצפורים
	ב	העברת תשתיות תת-קרקעיות
	ג	פיתוח נופי
	ד	מתקני חיבור תשתיות ("פילרים")
הוראות		
4.5.2	ה	נספח בינוי לא יאושר היתר לבניית דרך משולבת אלא לפי תכנית בינוי לקטע דרך שלם כולל התייחסות לתנועה וחנייה, פיתוח, טיפול נופי, שלבי פיתוח, השלמת קירות, כניסות ומדרגות.
	ו	הועדה המקומית רשאית לקבוע בנספח הבינוי ו/או בהיתרי הבנייה דרישות לחומרי ביצוע, גימור וגינון הדרכים ופרטי שילוט ופרסום בדרך.
	ז	הועדה המקומית רשאית לקבוע בנספח הבינוי ו/או בהיתרי הבנייה דרישות לתיאום עיצוב המרחב הפרטי שבין בניינים לבין הדרכים - קירות, קירות תמך, גדרות, שערים חיבורי תשתית, ריצוף, גינון ונטיעות
		שלא תהיה נגישות ממגרשי המגורים לדרכים הכלולות בתמ"א 3 (דרך 754 ודרך 79).

4.6	שם ייעוד: דרך משולבת
4.6.1	שימושים
א.	דרכים ומדרגות לגישה ותחזוקה בעיקר למגרשים הצמודים לדרך זו, לנסיעה וחנייה לרכב והולכי רגל
ב.	העברת תשתיות תת-קרקעיות
ג.	פיתוח נופי
ד.	מתקני חיבור תשתיות ("פילרים")
4.6.2	הוראות
א.	נספח בינוי
	לא יאושר היתר לבניית דרך משולבת אלא לפי תכנית בינוי לקטע שלם של הדרך המשולבת, כולל התייחסות לתנועה וחנייה, פיתוח, תאי חיבור שירותים ותשתיות הנדסיות, טיפול נופי, שלבי פיתוח, השלמת קירות, כניסות ומדרגות.
ד.	גימור הבניינים
	הועדה המקומית רשאית לקבוע בנספח הבינוי /או בהיתרי הבנייה דרישות לחומרי גימור ופרטיבניין עמידים ופרטי שילוט בשבילים
ה.	עיצוב המרחב הציבורי וחיבורי תשתית
	הועדה המקומית רשאית לקבוע בנספח הבינוי /או בהיתרי הבנייה דרישות לתיאום עיצוב המרחב הפרטי שבין בניינים לבין השבילים - קירות, קירות תמך, גדרות, שערים חיבורי תשתית, ריצוף, גינון ונטיעות

4.7	שם ייעוד: חניה
4.7.1	שימושים
א.	חנייה לרכב פרטי.
4.7.2	הוראות
א.	המגרש ישמש חנייה לרכב פרטי בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (6,5,4)	תכנית משטח המגרש (%)	צמימות (יח"ד) לדונם	מספר יח"ד במגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	סטטיסטיקה בניה כ"כ	שטחי בניה באחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מרתף	מרתף למגורים							מרתף למגורים (2)	מרתף למגורים			
5	4	4	1	2	8	40%	4	יח" 2 + יח" 1 ארוה אחת לכל יח"ד	100%	לפי שטח המגרש	מרתף למגורים	440-600	1-3,5-23,25-29,31-36,40-69,76-78,80-118,125-140,142-165,166,168-174,179-190,202-204,207-212,215,219-235,238-242,613	מגורים א	
5	4	4	1	2	8	40%	5	יח" 3 + יח" ארוה אחת לכל יח"ד	100%	"	"	601- המולח	4,79,123,134,141,213,214,243,244,633	מס' ותירות	
5	4	4	1	4	14	40%	8	יח" 4 (8)	100%	"	"	440+	30, 24, 37-39, 70-75, 119-122, 191-201, 205, 206, 216-218	מגורים א הוראות מיוחדות	
5	4	4	1	4	12	40%	5	יח" 151	120% (3)	"	"	801 ומעלה	300,303-307	מס' ותירות	
5 (7)	4	4	1	2	9	40%			80%	"	"	בהתחשב בתקני השימוש הציבורי המיועד	266	מבני ציבור	
5 (7)	4	4	1	2	9	40%			80%	"	"	בהתחשב בתקני השימוש הציבורי המיועד	267	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	

הנחיות נוספות:

- בסמכות ועדה מקומית לאשר בקשה לתוספת 1 יח"א נוספת בתחום המגרש, ע"ח זכויות הבניה המאושרות במגרש ועפ"י שיקול דעת מהנדס העדה בדבר יכולת הנשיאה של התשתיות והשירותים בשכונה לשאת את התוספת.
- ניתן להעביר שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות ממתל אל מתחת לכניסה הקובעת
- במגרשים למסחר ותירות יותרו עד 30% שימושים מסחריים בלבד.
- הקומות שמעל ק"ק יהיו למשרדים ועודים משניים.
- גובה הבנייה המותר ימדד מגובה מרכז המגרש מרם מפלס הפיתוח.
- הועדה המקומית תחיה רשאים להוסיף גובה וקומות מתחת לגובה זה בהתחשב בשיפוע הקרקע כן יותרו קומות חניה תת קרקעיות בנוסף.
- בנוסף מעקות ומתקנים משולבים בתכנון הגג כמו דודים, קולטנים, אוטנות וארובות לפי פירוט בהיתר הבנייה ויצאה לגג בגובה עד 2.2 מטר
- בתא שטח 267 המיועד לבניית ציבור לחינוך יחול קו בנין אחורי (מזרחי) עד אפס לתכנון משולב עם האתר הציבורי הצמוד ממזרח בתכנית ג/14589.
- בתא שטח 122 תותר הקמת 5 יח"ד למגרש.

6. הוראות נוספות	
6.1. תנאים למתן היתר הבניה	
6.1.1	כתנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרור על ידי נת"י, החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה בתחום החיבור לדרך 754. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של החיבורים לדרך 754.
6.1.2	הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות ביצוע היתרי בנייה ולקבוע הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם מערכות התשתיות שנקבעו בתכנית והנדרשות לצורך כל קטע הרחבה מוצע, לרבות מוסדות החיבור והשטחים החיבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי העניין.
6.1.3	לא יינתנו היתרי בניה טרם פריצת דרכים ופיתוח תשתיות ציבוריות.
6.1.4	תנאי להיתר בניה ביצוע מיגון אקוסטי דירתי ותבוצע הכנה למזגן באישור משרד להגנת הסביבה או מי שמורשה מטעמו על פי סעיף 6.22.
6.1.5	תנאי לטופס איכלוס הנפקת דוח ביצוע המיגון האקוסטי ואישור דוח הפיקוח על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם סעיף 6.22.
6.1.6	תנאי להוצאת טופס 4 – חיבור הבניין למערכות התשתית הציבורית ואישור מהנדס הרשות המקומית על כך.
6.1.7	לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תוכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין/
6.1.8	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
6.2. היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.3. חניה	
החניה תהיה 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.	
6.4. פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונו המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
6.5. עיצוב אדריכלי	
לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים – לאשור ועדה המקומית.	
6.6. פיתוח תשתיות	
א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.	
ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.	
ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.	
ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.	
ה. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.	
ו. לא ינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.	

6.7. עתיקות
כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.8. חלוקה ורישום
לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה 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 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.9. הפקעות
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

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

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

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

6.13. הוראות בנושא חשמל															
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th>מהתיל</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מהתיל		קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מהתיל													
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'													
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'													
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'													
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'													

20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	
3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
1 מ'	ארון רשת	
3 מ'	שנאי על עמוד	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים /או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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)

6.14. קולטי שמש על הגג

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

6.15. שירותי כבאות

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

6.16. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

6.17. איכות הסביבה אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה:

- יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
- יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה.
- יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה.
- המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה.
- המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים היוזואלים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.
- מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.
- בתחום אזורי המגורים והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור.
- טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.

6.18 עודפי חפירה ופסולת בנין

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי 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 הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.19 סידורים לנכים

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

6.20 חומרי חפירה ומילוי

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
- ב. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
- ג. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ד. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ה. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכול לוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ו. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
- ז. בהעדר איזון:
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- א. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.21 תשלום עלות הכנת התכנית

כלל בעלי החלקות בתכנית חייבים בתשלום כלל עלויות הכנת התכנית ליזם התכנית, כל אחד לפי חלקו היחסי במקרקעין שבתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה ו/או ביצוע רישום המקרקעין, הוא תשלום החלק היחסי של העלויות ליזם וקבלת אישור היזם המופנה לוועדה המקומית והמאשר ביצוע התשלום.

6.22: מיגון אקוסטי

בהתאם לדו"ח האקוסטי ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה, בחזיתות הדרומיות של בתי המגורים הפונות לדרך 79 מגרשים 116, 125 – 118, 227 – 216, 231 – 229, 235, 238 תבוצע הכנה למזגן ויותקנו בכל הקולטים בכל הקומות - בחדרי השינה ובחדרי מגורים, חלונות ציר או חלונות הזזה אטומים עם שמשות ביטחון 4+5 מ"מ או שמשות בידודית 4-8-5 מ"מ.

6.23: ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום:

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכיו) ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

6.24: התחשבות בסיכונים ססמיים:

תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים ססמיים בתחום התכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 התכנית תתבצע בהדרגה תוך 20 שנים מאישורה.

8. חתימות

מוחמד יוסף חסן ראש המועצה המקומית כשהד		שם: מועצה מקומית משהד	מגיש התוכנית
תאריך: 11/10/10	מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 2.10.2010		שם: אינג' איהאב פאהום אדריכל דר' מיכאל ברדניץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך: 11/10/10	חתימה:	שם: ז.ק.ש./עמית זייד	זים כפועל
מספר תאגיד: 512973926	מספר תאגיד:	תאגיד: ז.ק.ש הצפון כעי"מ ח.פ. 512973926	
תאריך:	חתימה:	שם: מדינת ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך: 11/10/10	חתימה: מוחמד יוסף חסן ראש המועצה המקומית כשהד	שם: המועצה המקומית משהד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: פרטיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות 55098651 אורי הלמן

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה: שאלה (להלן - "תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אבטלה ויש בידי תעודה מטעם המנהל (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 40289 או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים 231 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.

מילר-גל
חתימת המצהיר

25.4.13
תאריך

תכנית מסי

מבא"ת 2006

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מסד 1655804 (שם), מספר זהות 11-11-11

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 2004/ג ששמה שלוש גלגלים (להלן - "התוכנית")
2. אני מומחה לתחום ויש בידי תעודה מטעם הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום קבלת שלא תלה לגביי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת ערכתי את הנושאים קראו קראו קראו בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
6. חנני אחראי לתוכן הכרטיס/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ד"ר יולי קלר בע"מ
ת.ד. 29500 ארמת השרון
חפצונת 04-9255704

2.3.11
תאריך

זבנית נספחים מעודכנת ליוני 2009

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25.08.2012 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

פאהוס איאד
מודד מוסמך
מס. רשמי 983
חתימה

983
מספר רשיון

איאד פאהוס
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1.4.16 X והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

פאהוס איאד
מודד מוסמך
מס. רשמי 983
חתימה

פאהוס איאד
מודד מוסמך
מס. רשמי 983
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

פארום
שרותים
הנדסאים
2010-2016
מנהל פארום
הנדסאים

עורך התוכנית: אינג' א. פארום תאריך: 21.09.14 חתימה: _____
ד"ר מיכאל מ. ברזניץ

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	X	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
		מספר התוכנית	X	
		שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.4	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.5	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	1.8	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	
	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		
	X	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? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
		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 לייעודו החדש של המבנה?		
	X	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	X	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לגריכת 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 לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

אינג' א. פאהום
שרותים הנדסאים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: אינג' א. פאהום תאריך: 21.09.14 חתימה: _____
ד"ר מיכאל מ. ברודניץ

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 חלה.	אישור בולנת"ע	05.8.14
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה. • התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה. • התוספת אינה חלה.		

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

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

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