

20000311535-1

תכנית מס' ג/21689

מפא"ת שטח התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
29-02-2016
ג ת ק 3

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תקנונים 8/בני יהודה-שכונה דרומית-11.2.2016

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21689

בני יהודה-שכונה דרומית 2014

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מיתן-תוקף	הפקדה
<p>מועצה אזורית גולן</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965</p> <p>ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן</p> <p>תוכנית מס' ג/21689</p> <p>הועדה המקומית בישיבה</p> <p>מס' 21324 מיום 26.11.13 החליטה להמליץ על מתן תוקף התכנית ונספחה לה</p> <p>יעקב מילר אלי מלכה יו"ר הועדה</p>	
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון</p> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' ג/21689</p>	
<p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 7.12.14 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נכבדה טענה אישור שר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נכבדה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/21689</p> <p>פורסמה בילקוט הפרס מיכ מס' _____</p> <p>מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית תוספת 49 מגרשי מגורים בבני יהודה ע"פ הנחיות השינוי המאושר מספר 4 לתכנית תמ"מ 2/3.

פירוט תחשיב מסי יח"ד:

מאושר:

שטח בדי	מסי יח"ד	
150.2	307	ג/5217
27.0	78 יח"ד מתאריות (ברצועה ללא פרצליה)	
28.8	57	ג/9960
21.0	44	ג/במ/100
227	486	סה"כ מאושר

מוצע:

30.9	49	סה"כ תכ' מוצעת
257.9	535	סה"כ יח"ד מאושר + מוצע

סה"כ הצפיפות המוצעת כולל התכנית המוצעת: 2.1 יח' לדונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	ימורסם כרשומות
בני יהודה – שכונה דרומית 2014			
מספר התוכנית	21689/ג		
שטח התוכנית	615.1 דונם	1.2	
שלב	תוקף	1.3	
מספר מהדורה בשלב	1		
תאריך עדכון המהדורה	11.2.2016		
סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	1.4	ימורסם כרשומות
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית		
לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי		
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.		
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	כן		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
		קואורדינטה X	265000
		קואורדינטה Y	745000
1.5.2	תיאור מקום		בני יהודה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א גולן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	גולן
		יישוב	בני יהודה
		שכונה	-
		רחוב	-
		מספר בית	-

ימורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2000001	מוסדר	חלק מהגוש	-	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27.12.2005
תמ"א 34 שינוי ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב/4. הוראות תמ"א 34 ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	16.08.2007
תמ"א 34 שינוי ב/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב/5. הוראות תמ"א 34 ב/5 תחולנה על תכנית זו.	5931	16.03.2009
ת.מ.מ. 3/2 שינוי 5	כפיפות והקלה	הקלה בגובה בניה ומספר קומות ע"פ שינוי 5 לתמ"מ 3/2. תכנית זו אינה פוגעת ביתר הוראות ת.מ.מ. 2 שינוי 3 כל שאר הוראות ת.מ.מ. 2 שינוי 3 תחולנה על תכנית זו.		
ת.מ.מ. 3/2 שינוי 4	כפיפות	בני יהודה - מרכז אזורי		
תמ"א 3 שינוי 11 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3 שינוי 11 ב'. הוראות תמ"א 3 שינוי 11 ב' תחולנה על תכנית זו.	5107	29.08.2002
ג/18326	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית ג/18326 ממשיכות לחול.	6329	1.12.2011
ג/מק/5217 / 02	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית ג/מק/5217 / 02 ממשיכות לחול.	5665	15.5.2007
ג/9960	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית ג/9960 ממשיכות לחול.	4710	10.12.1998
ג/5217	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית ג/5217 ממשיכות לחול.	3733	13.1.1990
ג/מק/5217 / 01	כפיפות	איחוד וחלוקה במרכז בני יהודה	5227	24.9.2003
ג/מק/5217 / 161	כפיפות	איחוד וחלוקה במרכז בני יהודה	6771	13.3.2014
1/4015/1	כפיפות	תרש"צ	6505	21.4.2013
ג/במ/100	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/100 ממשיכות לחול	4131	5.8.1993
ג/6987	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית ג/6987 ממשיכות לחול	4284	16.2.1995

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	10.2013	-	22	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	10.2013	1	-	1: 2500 1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	מנחם גולדרייך	10.2013	2	-	1: 1000 1: 100 1: 1250	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	תמי סרגוסי	10.2013	1	23	1: 2500 1: 1250	מחייב חלקית (1)	נספח נופי סביבתי
	ועדה מחוזית	אבו תאיה	10.2013	3	11	1: 2500	מנחה	נספח מיס ובוב
	ועדה מחוזית	רפי הלוי	05.2014	2	12	1: 2500 1: 5,000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	03.2015	1	-	1: 2500	מנחה	תשריט קומפליציה
	ועדה מחוזית	אלי טל	13.12.2015	1	43	1: 500	מנחה	נספח עצים

(1) הנלספח הנופי מחייב לעניין גובה מפלסי הבינוי בלבד, עם גמישות של עד 0.5 מטר במפלסים. סטייה מגובה הבינוי ומספר הקומות יחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו 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.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ronit@golan.org.il	04-6964026	-	04-6969713	קצרון ת.ד. 13 רמת הגולן 12900	500229711	רשות מקומית יעודה מקומית לתויב גולן				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ronit@golan.org.il	04-6964026	-	04-6969713	קצרון ת.ד. 13 רמת הגולן 12900	500229711	רשות מקומית יעודה מקומית לתויב גולן				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלעיס
tzafontichnun@mni.gov.il	04-6453273	-	04-6558211	רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית	500101761	רשות מקרקעי ישראל					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
avtaub@gmail.com	04-6938468	054-6494950	04-6934977	כרוזים - ד.ג. חבל כרוזים 12391	512073966	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	17408	006847214	006847214	אבישי טאוב	אדריכל	עורך ראשי
yariv@ofek-air.com	09-8650086	050-5729427	09-8653065	ת.ד. 9537 פולג נתניה	511173163	אופק צילומי אויר	954	022827877	022827877	יריב כסיף	מודד	מודד
menachem@amymetm.co.il	04-8681112	052-327785	04-8681111	רתי יבנה 3 ת.ד. 4579 חיפה	510648272	אמי מתום - מתנדסים ויועצים בע"מ	15886	006817126	006817126	נחום גולדריץ	מהנדס	יועץ תנועה
ibrabu@bezeqint.net	04-6565267	-	04-6551217	ת.ד. 9537 נצרת	-	-	25051	052540390	052540390	אברהם אבו תיאח	מהנדס	מיס וכיכ
office@ts-landscape.co.il	04-6415719	-	04-6415717	השקדים 1 קרית טבעון	-	-	-	-	-	תמי סרגוסי	אדריכל	יועץ נוף
Rafirahlevi@gmail.com	04-9909008	050-8670578	04-9909008	יעד 20155	-	-	057471	107155	107155	רפי הלוי	מהנדס	יועץ ניקוז
office@middot.co.il	04-6020603	800-050-4975	04-6020604	ת.ד. 1 כפר תבור	-	-	336	058461948	058461948	אלי טל	הנדסאי	נספח עצים

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

הקמת שכונת מגורים בדרום הישוב בני יהודה, הסדרת יעוד מתארי לבית העלמין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 תוספת 49 יח"ד ל- 486 יח"ד מאושרות = סה"כ 535 יח"ד.
- 2.2.2 קביעת יעודי קרקע למגורים, דרכים, שצ"פ ובית עלמין בשטח שלא חלה בו תכנית מפורטת.
- 2.2.3 התווית דרכים בתיאום עם הקיים.
- 2.2.4 הקלה בקו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי לגובה בניה ומספר קומות מותר בשטח מוגן חזותית בתמיים 2/3 שינוי 4.
- 2.2.5 קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע, הוראות פיתוח זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 615.1 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) (למצב המאושר)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
78 מגרשים=346 מ"ר/27,046 מ"ר שטח הרצועה	78	73,980	+ 10,780	75467	מ"ר	מגורים
	78	535	+ 49	486	מס' יח"ד	
50% מהשטח המותר לתעסוקה למקצוע חפשי ע"ח שטח למגורים		1,715	+ 1,715	0	מ"ר	תעסוקה

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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תחנות מיוחדות	עתיקות	תאי שטח	יעוד
שימור הזוהר	שטח				
801-849				801-849	מגורים א'
670-676				670-676	שטח ציבורי פתוח
995		995		995	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
823				823	דרך מאושרת
842-843				842-843	דרך מוצעת
6600	6600			6600	קרקע חקלאית
980				980	בית קברות

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

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
			יעוד
5.0	30.9	36.0	מגורים
2.7	16.9	2.1	מסחר
87.4	537.5	9.6	מבני ציבור
0.1	0.2	22.8	שטח ציבורי פתוח
1.7	10.7	1.0	שבילים
2.1	12.7	0.3	דרך משוכבת
1.0	6.2	17.5	דרך מאושרת
		0.7	תירות ונופש
		10.0	שטח שלא חלה עליו תכנית מתאר / מקומית מפורטת
100.0	615.1	100.0	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>השטח הצבוע צהוב בתשריט הינו שטח המיועד למגורים א' – מגרשי מגורים חד משפחתיים. בשטח זה יותר שימוש למקצועות חופשיים בשטח של לא יותר מ-70 מ"ר בכל מגרש מגורים ע"ח זכויות הבניה העיקריות במגרש ובתנאי שינתנו פיתרונות חניה ע"פ תקן ומניעת מטרדים למגרשים סמוכים, בהתאם ובכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית עיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>יותר לבנות מסתור לדוד וקולטי שמש בגובה של לא יותר מ- 1.8 מטר מעל פני גג שטוח. תותר בניית גדר אטומה בגובה 1.8 מטר בגבול המגרש בקו בנין 0. גדר הפונה למגרש שכן וגדר הפונה לכביש תיבנה בציפוי אבן מקומית וע"פ הוראות הועדה המקומית.</p> <p>תותר חניה מקורה בקו בנין 0 קדמי וצדדי. תותר בניית מרתף כחלק מזכויות הבניה במגרש. בריכת שחיה פרטית בתחומי המגרש תהיה במגבלות קווי הבניה המוגדרים בתכנית. שטח בריכה מקורה יחושב כחלק משטח מזכויות הבניה. שטח בריכה לא מקורה לא יחושב באחוזי הבניה או התכסית המותרת ובכפוף לפרק 6 להוראות תכנית ג/17747 לבריכות שחיה.</p> <p>הוראות נוספות לבניה תהיינה כמפורט בפרק 6 – "הוראות נוספות" של תקנון זה.</p> <p>סטייה מגובה הבינוי ומספר הקומות יחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>זכויות והוראות בניה יהיו ע"פ הטבלה שבפרק 5 בתקנון זה.</p>	

שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט הינו שטח ציבורי פתוח. שטח זה ישמש לשטחים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מרכיבי בטחון, קווי תשתית ומבני טרנספורמציה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>א. הוראות לשצ"פ 671, 672:</p> <p>שצפים אלו יפתחו כחייץ נטוע ומגונן באופן שייצר נוף בעל חזות ירוקה.</p> <p>פיתוח שצ"פ כהפרדה נופית – בין הדרך לתחום המגורים יפותח שצ"פ "לטיפוח" הכולל פיתוח צמחיה ושבילים להולכי רגל בפיתוח סמי אינטנסיבי.</p> <p>יש לתת דגש לפיתוח צמחיה אשר תהווה חסם ויזואלי משמעותי בין תחום המגורים לתחום בית העלמין.</p> <p>יתוכננו בתאום עם אדריכל הנוף והועדה המקומית ובכפוף להוראות 6.28.</p> <p>ב. פיתוח חייץ נופי לבית עלמין:</p> <p>שצ"פ זה יתוכנן ע"י אדריכל נוף</p> <p>בהתאם להוראות תמ"א 19/3 סעיף 3.10, תפותח רצועת חייץ נופי בין בית העלמין לשימושים הסובבים. רצועת החייץ תפותח בהתאם לחתך מנחה מס' 1 בתשריט הנספח הנופי.</p> <p>החייץ הנופי יכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתחום בית העלמין – קיר הסתרה / הפרדה אטום בגובה 2.0 מ'. כחזית הקיר תפותח רצועת צמחיה ברוחב מינימלי של 2 מ'. - דרך שכונתית גובלת - בגבול בית העלמין תפותח דרך מס' 3, כולל מרכיבי פיתוח נופי, מדרכות וצמחיה. - פיתוח שצ"פ כהפרדה נופית – בין הדרך לתחום המגורים יפותח שצ"פ "לטיפוח" הכולל פיתוח צמחיה ושבילים להולכי רגל בפיתוח סמי אינטנסיבי. יש לתת דגש לפיתוח צמחיה אשר תהווה חסם ויזואלי משמעותי בין תחום המגורים לתחום בית העלמין. 	

<p>ג. תוכנית פיתוח</p> <p>1. תכנון השצי"פים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת השמירה על הצומח הטבעי וטיפוח הערכים הנופיים.</p> <p>2. ישמרו ערכי הטבע הייחודיים שנמצאים בתחום השצי"פ.</p> <p>3. כל שצי"פ המוגדר כיחידה אחת בתוכנית פרישת השצי"פים יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).</p> <p>4. תוכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור מוסדות הישוב ולאישור הועדה המקומית.</p> <p>5. התכנון המפורט של כל שצי"פ ופרטי הפיתוח יותאמו להנחיות שיפורטו בהוראות התוכנית ובנספח הנופי ויובאו לאישור הועדות הנ"ל.</p> <p>6. אחסנת חומרי בניה תעשה באתר מאושר על ידי ועד הישוב המקומי, המפקח ואדריכל הנוף.</p> <p>7. בשצי"פים ובשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח, לא תותר הוצאת סלעים טבעיים.</p> <p>ד. תוכנית נטיעות</p> <p>נטיעות בשטח המגרשים המיועדים לשימוש כשצי"פים, שבילים ומבני ציבור תבוצענה עפ"י תוכנית נטיעות אשר תאושר ע"י הרשות המקומית.</p> <p>יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המקומי, בהסתמך על רשימת הצמחים המובילים כמפורט בסעיף 4.4 בנספח הנופי.</p> <p>זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p>	

	4.3
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	
שימושים	4.3.1
השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע כחול הינו שטח שיעודיו יהיו בהתאם לתכנית המאושרת בשטח זה.	
הוראות	4.3.2
בהתאם לתכנית המאושרת.	

	4.4
שטח לדרכים	
שימושים	4.4.1
השטח הצבוע חום בתשריט הינו דרך מאושרת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת, השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט הינו דרך לביטול. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הנחת קווי תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה, מרכיבי בטחון ביתני שמירה ושערים.	
הוראות	4.4.2
קווי הבניה ורוחב זכות הדרך יהיו כמסומן בתשריט.	

	4.5
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	
שימושים	4.5.1
השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר הינו שטח קרקע חקלאית ומסומן בהנחיות מיוחדות. בתא השטח 6600 אסורה כל בניה למעט הנחת מערכות וקווי תשתית, עבודות פיתוח, נטיעות וגינון, עבודות ניקוז מרכיבי בטחון כולל סלילת דרכי שרות, גדרות ומרכיבי בטחון. שימוש חקלאי בשטח זה מותר באישור והנחיות המשרד "להגנת הסביבה".	
הוראות	4.5.2
אסורה כל בניה למעט הנחת מערכות וקווי תשתית, עבודות פיתוח, נטיעות וגינון, עבודות ניקוז מרכיבי בטחון כולל סלילת דרכי שרות ומרכיבי בטחון.	

שטח בית עלמין	4.6
שימושים השטח הצבוע צהוב ומרושת בירוק הינו שטח בית עלמין קיים. כל השימושים יהיו בהתאם להוראות תמ"א 19.	4.6.1
הוראות תנאי למתן היתר בניה בשטח בית הקברות יהיה אישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19. זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.	4.6.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח מפרס לכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני							מתחת לקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
3	3	3	1	5	54.0%	2.1	49	54.0%	13,230	2,450	10,780	500	301-849	מגורים א**
5	5	5	1	5	4.8%	-	-	4.8%	300	50	250	4,500	980	בית עלמין
בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות														
995 יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת														

* יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסכנות ועדה מקומית.
 ** יעוד מגורים אי זכויות הבניה בכל מגרש מגורים ליחיד : 220 מ"ר שטח עיקרי ו- 50 מ"ר שטח שרות. יותר שימוש למקצועות חופשיים בשטח של לא יותר מ-70 מ"ר בכל מגרש מגורים ע"ח זכויות הבניה העיקריות במגרש.
 - שטחי הבניה בשורת מגורים אי הינה לכל תאי השטח.
 - הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה
 - תותר חניה מקורה בקו בנין 0 קידמי וצדדי.
 - הנספח הנופי מחייב לעניין גובה מפלסי הבינוי בלבד, עם גמישות של עד 0.5 מטר במפלסים. סטייה מגובה הבינוי ומספר הקומות יחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

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

6.2 ניקוז

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

6.3 ביוב

- א. 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.
- ב. תנאי למתן ביתר בניה הינו העברת קו ביוב מותחת לקו מים במרחק המתאים עם המיגונים המתאימים בכפוף לאישור חברת "מקורות" ומשרד הבריאות.
- ג. קווי הביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת "מקורות".

6.4 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת לבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. תנאי למותן 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. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- 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	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"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
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוד לעיל ובלכד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי כטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמוסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמוסד 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.

6.6 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.

6.7 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
פרוייקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחמרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם.
שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית ותחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכניהן.

6.8 חלוקה ורישום

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.
ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.9 הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון. מקרקעי ישראל ע"פ חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי רשות מקרקעי ישראל.

6.10 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.11 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.

6.12 דרכים וחניות

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.13 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטי מפורטים לחלק) 3932/0 "בני יהודה" י"פ: 4539 עמ' 4273 מיום 03.07.1997 / 40511 / 0 "נאות גולן (צפון-מזרח)" י"פ: 5911 עמ' 2152 מיום 02.02.2009 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"י - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"י - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מוקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978 וחוק העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.14 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.15 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.16 סידורים לנכים

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

6.17 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי-ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38)

6.18 עיצוב אדריכלי

בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. גובה הבתים בהרחבה לא יעלה על 5 מטר. הוראה זו תחשב כהוראה אדריכלית כך שכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת על פי התקנות. הנספח הנופי מחייב לעניין גובה מפלסי הבינוי בלבד, עם גמישות של עד 0.5 מטר במפלסים. סטייה מגובה הבינוי ומספר הקומות יחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

6.19 נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח 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 ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.20 פיתוח תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז ואו תא ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתאי להיות הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם והנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

ו. תנאי למתן היתר בניה ואו אישור לביצוע תשתיות בהרחבה יהיה: אישור מינהלת הכנרת לתכניות מפורטות של פתרון סילוק שפכים.

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.

6.22 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית 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.
- כ. תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה. 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.
- 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. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.
- תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.23 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה השלמה בפועל של שדרוג הקו המאסף לשפכי הישובים בני יהודה וגבעת יואב מנקודת ההתחברות של היישובים ועד לתייש נאות גולן.

6.24 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמיג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.25 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק, הוט וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

6.26 תשתיות מים וקווי מים של חברת מקורות

- א. יש לבצע מדידת גישוש בשטח לאיתור קווי המים העוברים בשטח התכנית, ע"ח היזם ובתאום עם חברת מקורות כתנאי למתן היתר בניה או פיתוח.
- ב. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע הפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע הפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו מים.
- ג. יש לקבל את אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתאום עם חברת מקורות כתנאי למתן היתר בניה.
- ד. יש לקבל את אישור חברת מקורות לסלילת דרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים כתנאי למתן היתר בניה.

6.27 המצב המאושר הסטטורי

גבולות מגרשים ומתחמים בתשריט המצב המאושר והמוצע שאינם כלולים בתחום השכונה הדרומית המוצעת אינם מחייבים, ויהו לצורך המחשה בלבד.

6.28 הוראות הנספח הנופי**הנחיות כלליות לתכנית פיתוח**

1. תוכנית פיתוח - כללי
 - א. פיתוח השכונה יהיה בהתאם לנספח נופי מנחה בקני"מ 1:500 המצורף לתוכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, על דעת מהנדס הוועדה המקומית.
 - ב. תוכניות הפיתוח הציבוריות של השכונה יעשו ע"י אדריכל נוף.
 - ג. לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה המבוססת על תוכנית מפורטת, תצורף תוכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250 (עפ"י הנחיות הוועדה לתכנון ובניה) - זאת בכפוף להוראות התוכנית והנספח.
 - ד. תוכניות מפורטות יכללו: גבהים סופיים, פתרונות הניקוז, סימון כניסות (שערים, כניסות לחניות), תוואי קירות תומכים - גובהם והתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, גדרות ומסלעות עם גובהם, מדרגות, ריצופים, חניות, מיקום מתקני האשפה, ארונות חשמל, בזק וכבלים, שעוני מים.
 - ה. פרטים הכרחיים לאישור הוועדה: קירות, מעקות, מבט על חזית הקיר הפונה לרחוב, מתקן אשפה.
 - ו. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב".

2. שמירה, עקירה והעתקת עצים

עקירת והעתקת העצים הקיימים בשטח התוכנית תבוצע בתיאום עם פקיד היערות ובהתאם לתקנה 89 לחוק התכנון ובתאום עם הועד המקומי והמועצה. לא תורשה פגיעה בעצים המיועדים לשימור במתחם.

3. עבודות עפר

כל עבודות העפר הנדרשות לפיתוח המתחם תבוצענה עפ"י תוכנית עבודות עפר מאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

א. ייצוב מדרונות יעשה עפ"י הנחיות יועץ קרקע.

תימוך מדרונות והפרשי קרקע יעשה עפ"י המפורט בסעיף 1.6.

ב. שפך בניה - לא יותר לשפך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר לאתר מאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית.

במגרשים הגובלים בגבול התכנית ייבנו קירות התמך ו/או המסלעות לפני ביצוע עבודות העפר במגרשים לא יותר לשפך שפך בניה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בנין לאזור המדרונות ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים. במידת הצורך ייבנו לפני תחילת העבודה בשטח קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. למעט בהיתר, אשר יתקבל ממוסדות היישוב והועדה המקומית. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה לאתר מורשה.

4. תשתיות

א. הנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים - עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים, בין אם בתחום התוכנית ובין מחוצה לה, יבוצעו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה.

ב. מתקני איסוף אשפה - יקבעו בהתאם לדרישות המועצה האזורית והועד המקומי, ומיקומם יהיה חלק מתוכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה. המתקנים יהיו אחידים בכל השכונה.

מתקני האשפה ימוקמו בגומחות המוסתרות בשלוש חזיתות על ידי קירות בגובה עד 1.5 מ' בתחום השצ"פים. מומלץ לבצע נטיעות עצים ושתילת צמחיה בסביבות מתקני האשפה.

ג. מרכזי איסוף גזם - נקודות איסוף הגזם יסומנו בתוכנית המפורטת. בחירת האתרים תעשה בתאום עם אדריכל נוף התוכנית והועד המקומי. האתרים המוגדרים יהיו בתחום רצועות הדרך ו/או שצ"פים.

האתרים יסומנו ויתחמו על ידי קירות אבן בשילוב צמחיה. יש לדאוג שנקודות איסוף הגזם והפסולת לא יהיו הפרעה לתחבורה ומעבר הולכי רגל ויאפשרו פינוי על ידי משאיות ייעודיות.

ד. גומחות לתשתיות - ארונות רשת וארונות מונים ימוקמו בנקודות נבחרות בגבול המגרשים. הגומחות ימוקמו באופן המאפשר גישה תפעולית נוחה. הארונות ישולבו בגומחות לארונות חשמל ותקשורת.

במקומות אלו יגיע גובה הקיר ו/או קיר הגדר למינימום 1.50 מ'. חזית הקירות החיצוניים והפנימיים תהיה מחופה באבן לקט בזלת או מטויחת בטיח בגוון ע"פ בחירת האדריכל. ניתן לשלב עיטורים דקורטיביים. בראש הקיר יותר ביצוע אבן או חגורת בטון, בראש קיר. בהתאם לפרט אחיד שייקבע בתכנית הבינוי ובאישור מהנדס המועצה.

5. גבהי קרקע וניקוז

א. מי הנגר העילי ינוקזו מהמגרשים ל"רחוב", ו/או לשטח שצ"פים ושטחים פתוחים הגובלים בהם.

ב. פילוס וניקוז המגרשים הפרטיים והציבוריים יהיה בהתאם לתמ"א 34 סעיף 23.3.2 ותוכנית פיתוח מאושרת.

6. קירות תומכים, מסלעות וגדרות**א. הפרשי גבהים - כללי**

תינתן עדיפות לשמירת המבנה הטבעי של הקרקע בשילוב צמחיה במידת האפשר. לביצוע תימוך ו/או הסדרה של הקרקע תתאפשר הקמה של שורת סלעים, מסלעות, טרסות אבן מקומית וקירות תומכים.

גובה קירות תומכים - פיתוח קירות תומכים יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה. באישור הועדה, קירות תומכים, קירות גדר וגדרות התומכים ו/או תוחמים מגרשים למגורים יותרו עד גבול המגרש וייבנו על פי תוכנית פיתוח מאושרת. גובה קירות התומכים מגרשים ושצ"פים הפונים למרחב הציבורי, לדרכים

, לשבילים וכן קירות תומכים בין מגרשים למגורים לא יעלה על 2.5 מטר.

גובה הקירות התומכים דרכים, וקירות הבנויים בחזיתות המגרשים האחוריות ו/או בתוך תחום המגרש, ללא חזית הגובלת בגבול המגרש, לא יעלה על 3.0 מ'. מעל גובה זה יפוצל הקיר התומך בנסיגה של מינימום

0.6 מ'. תותר הקלה בסמכות ועדה מקומית עבור שמירת עצים ואו במקרים אשר יקבלו את אישור הועדה.

ב. מסלעות

ע"פ תקנות לחוק התכנון והבניה ובאישור מהנדס המועצה.

ג. קירות ניקוז / קירות גדר

גובה קירות ניקוז / קירות גדר יהיה עד 2.0 מ'.

הקירות הפונים לשטחים ציבוריים יהיו מחופים אבן בזלת כדוגמת הקיר בחזית המגרש, כולל ראש קיר בחיפוי כני"ל.

ד. מעקות בטיחות וגדרות

במידה ומציבים גדר, אם כתוחמת ואם כמעקה כראש קיר, החומרים יהיו ברזל, עץ, או חומר ממוחזר דמוי עץ, גדר רשת, גדר מצמחיה. לא תאושר גדר מפת.

7. גינון ונטיעות

תוכנית נטיעות - נטיעות בשטח המגרשים המיועדים לשימוש כשצ"פים, שבילים ומבני ציבור תבוצענה עפ"י תוכנית נטיעות אשר תאושר ע"י הרשות המקומית.

יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המקומי, בהסתמך על רשימת הצמחים המובילים כמפורט בסעיף 4.4 בנספח הנופי.

8. שיקום סביבתי

שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה, ישוקמו לפי תוכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתוכנית הפיתוח. תוכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל הנוף ומוסדות הישוב.

פיתוח שטחים פתוחים**הנחיות כלליות****1. תוכנית פיתוח**

- א. תכנון השצ"פים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת השמירה על הצומח הטבעי וטיפוח הערכים הנופיים.
- ב. ישמרו ערכי הטבע הייחודיים שנמצאים בתחום השצ"פ.
- ג. כל שצ"פ המוגדר כחידה אחת בתוכנית פרישת השצ"פים יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- ד. תוכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור מוסדות הישוב ולאישור הועדה המקומית.
- ה. התכנון המפורט של כל שצ"פ ופרטי הפיתוח יותאמו להנחיות שיפורטו בהוראות התוכנית ובנספח הנופי ויבאו לאישור הועדות הנ"ל.
- ו. אחסנת חומרי בניה תעשה באתר מאושר על ידי ועד הישוב המקומי, המפקח ואדריכל הנוף.
- ז. בשצ"פים ובשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח, לא תותר הוצאת סלעים טבעיים.

2. פיתוח השצ"פים השונים

פיתוח השצ"פים יעשה בהתאם לתשריט "פרישת שצ"פים" המצורף לנספח הנופי.

א. שצ"פ שכונתי מרכזי (פיתוח אינטנסיבי)

- א. הגן יכלול פעילויות נופש ופנאי אשר יכולות לכלול: מתקני משחק, מקומות ישיבה ושהיה, הצללה, שבילי טיול, פיתוח צמחיה ומדשאות וכו'.
- ניתן לשלב אלמנטים אומנותיים סביבתיים ואלמנטים מאבן טבעית.
- בפיתוח השטח תינתן עדיפות לפיתוח קירות ומסלעות עד גובה 60 ס"מ ללא מעקות בטיחות. בכל מקרה, גובה מירבי לפיתוח קירות ומסלעות יהיה עד גובה 1.5 מ' בלבד.

בשצ"פ השכונתי הדרומי יעשה מאמץ לשימור מקסימאלי של עצי הזית העתיקים הקיימים בתחומו

ב. שצ"פ לטיפוח (פיתוח סמי אינטנסיבי)

- א. שטח פתוח המיועד בעיקרו לגינון ונטיעות בין שטחי מגורים, כבישים, מבני ציבור וכו'. ניתן לשלב שבילי גישה, מקומות מנוחה מוצללים, פינות משחק קטנות ואלמנטים אומנותיים.

ג. שצ"פ חניץ (פיתוח אקסטנסיבי)

- א. שטח פתוח המיועד בעיקרו לשיקום עבודות פיתוח ולגינון ונטיעות, בין שטחי מגורים ומבני ציבור לבין שולי הישוב והשטחים הסובבים. ניתן לשלב שבילי מעבר להולכי רגל ואופניים, מקומות מנוחה מוצללים ופינוי ישיבה.

פיתוח רחובות**1. הנחיות כלליות**

- א. דרכי הגישה הנדרשות לצורך ביצוע עבודות שונות תיפרצנה רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם, תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.
- ב. סלילת כבישים הכלולים בתוכנית זו, כולל מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז מי גשם, גינון ונטיעות, תבוצע ע"י הגורמים המוסמכים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס המועצה.
- ג. הכבישים ישמשו כצירי תנועה ישוביים, שכונתיים, לחניית מכוניות וצירי הליכה להולכי רגל. המדרכות לאורך הכבישים תהיינה מרוצפות מאבן משתלבת ו/או בטון בשילוב ריצופי אבן תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.

2. אפיון חניית רחוב

- א. מנובלץ כי רצף מקסימלי של חניות מקבילות לא יעלה על 6 מקומות חניה.
- ב. בין מפרצי החניה ניתן לשלב ערוגות מגוונות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים על ידי פתח בריצוף.

- ג. במידת האפשר בחניית ניצבות יינטעו עצי צל בגובל החניות וכמעברים ביניהם בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל 5 חניות.

3. תוכנית פיתוח

- א. רחובות השכונה יתוכננו בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).

ב. תוכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף.
ג. התכנון המפורט של כל רחוב, פרטי הפיתוח והצמחיה יותאמו להנחיות שיפורטו בהוראות התוכנית ובנספח הנופי ויובאו לאישור מוסדות הישוב והועדה לתכנון ובניה.

פיתוח חייץ נופי לבית עלמין

בהתאם להוראות תמ"א 19/3 סעיף 3.10, תפותח רצועת חייץ נופי בין בית העלמין לשימושים הסובבים. רצועת החייץ תפותח בהתאם לחתך מנחה מסי 1 בתשריט הנספח הנופי. החייץ הנופי יכלול:

א. בתחום בית העלמין – קיר הסתרה / הפרדה אטום בגובה 2.0 מ'. בחזית הקיר תפותח רצועת צמחיה ברוחב מינימלי של 2 מ'.

ב. דרך שכונתית גובלת - בגבול בית העלמין תפותח דרך מסי 3, כולל מרכיבי פיתוח נופי, מדרכות וצמחיה. פיתוח שצ"פ כהפרדה נופית – בין הדרך לתחום המגורים יפותח שצ"פ "לטיפוח" הכולל פיתוח צמחיה ושבילים להולכי רגל בפיתוח סמי אינטנסיבי. יש לתת דגש לפיתוח צמחיה אשר תהווה חסם ויזואלי משמעותי בין תחום המגורים לתחום בית העלמין.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

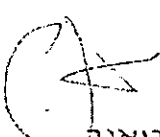
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובניה	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: אבישי טאוב	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד: אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	מספר תאגיד: 512073966	מספר תאגיד: 512073966

יזם בפועל	שם:	חתימה: מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובניה	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: 500101761	מספר תאגיד: 500101761

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להסמכות כלשהי ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשם התכנית כל עוד לא הוקצה חשטם ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין חשטם הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ואנו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין טכני חתימתנו נייחנת אך ורק מקודמת מבט תכנונית.

תאריך: 28.2.10 רשות מקרקעי ישראל - מחב צפון

תוכנית עיסקי צפון
 י"ח עיסקי צפון
 רשות מקרקעי ישראל

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21689 ששמה בני יהודה - שכונה דרומית 2014 (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.



אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים דג חבל כורזים
 טל 0533977744 בקס 04-6938468

חתימת המצהיר

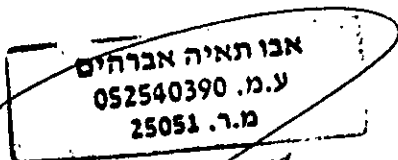
11.02.2016

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אבנר גלילי (שם), מספר זהות 052540390
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסיב / 21689 ששמה ג' ירמיהו-שני 2014 (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אום / ב"ב ויש בידי תעודה מטעם המ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 25051 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

16/2/16

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה א.א.א. (שם), מספר זהות 058461948

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי' 21689 / שמה סר' יה' קס טו' זרואי' 2014 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ~~ויש בידי תעודה מטעם~~ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמשפרת הוא או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום סיקור והערכת / שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לשם 30 / ק"א 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.

א.א.א.
חתימת המצהיר

15/2/2016
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ר.פ. ה.נ. (שם), מספר זהות 0574 71336,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 21689/2 ששמה ז.נ. יהודה שנינה זיווג (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום פיקוד ומ.מ. ויש בידי תעודה מטעם משרד העליון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 107155 או לחילופין (מחק את המיותר):

~~אני מומחה בתחום שלא חלה לגבי חובת רישוי~~

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ס.ס. (נ.ק.) 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.

ר.פ. ה.נ.
חתימת המצהיר

15.2.16
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה תא. אינג' סרע/ס' (שם), מספר זהות 54585377,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ז/1689 ששמחוני יהודי - שלונר דריגוי - 2014 (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אב-11 ויש בידי תעודה מטעם אשרף הלל ה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 34310 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מזמחה בתחום שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הנ"ל י"ט 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.

תא. אינג' סרע/ס' (שם)
חתימת המצהיר

16/2/2016
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אמיר אביב (שם), מספר זהות 681712/6,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי/ 21689 ששמה פי. יאנה הרחה (להלן – הי"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מגיה ויש בידי תעודה מטעם הכשרת הכשרת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 15886 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום מגיה שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מגיה / פי. יאנה 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 התצהיר

אמיר-מתום
מהנדסים ויועצים בע"מ

14.2.2011

תאריך

הצהרת המודד

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

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

מספר התוכנית : ג/21689

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: 3/1/15 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).

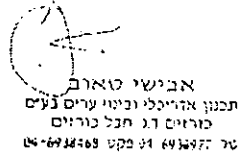
<u>10/2/16</u> תאריך	<u>954</u> מספר רשיון	<u>נריב כסי</u> שם המודד	<u>954/10/16</u> מודד מוסמך רשיון רתימה
-------------------------	--------------------------	-----------------------------	---

2. עדכניות המדידה

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

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית



חתימה:

עורך התוכנית: אבישי טאוב תאריך: 11.02.2016

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק כי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק בי בנוהל מבא"ת

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

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

⁽⁴⁾ מטפרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי-בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

⁽⁷⁾ עכ"ל תקן 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים כוגרים.

נספח הליכים סטטוטוריים



אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים דג חבל כורזים
 טל 04-6934668 פקס 04-6934668

עורך התוכנית: אביש טאוב תאריך: 11.02.2016 חתימה:

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

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 חזפית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• 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.			