

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	הועדה המחוזית 03-07-2010
תוכנית ג/21614	ת.ק.ב.ל
שם תוכנית: רה תכנון של שכונת מגורים קיימת שפרעם-מתחם 2	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21614</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>03.07.10</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה לציג אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21614</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת המהווה רה תכנון לשכנות מגורים קיימת בעיקר שינויים בכבישים, שינוי תוואי ביטול והתוויה מחדש, קביעת שינויים ביעוד שטחים קיימים, קביעת הוראות זכויות והגבלות בניה.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רה תכנון של שכונת מגורים קיימת
שפרעם-מתחם 2

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)

יפורסם
ברשומות

ג/21614

מספר התוכנית

256.95 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מתן תוקף
- 2

מספר מהדורה בשלב

22/03/16

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

ל"ד

לפי סעיף¹⁴ בחוק
היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

216400 קואורדינטה X
746400 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפונית שפרעם

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית שפרעם

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

שפרעם
צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10268	• מוסדר	• חלק מהגוש	-----	46
10270	• מוסדר	• חלק מהגוש	-----	41,42,48
10271	• מוסדר	• חלק מהגוש	1-8,11-29,32-37	9,10,30,31
10272	• מוסדר	• חלק מהגוש	3-9,15	1,2,10-14,16-18,32
10274	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	6,7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/09/02	5114	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/ 10664 (המאושרת) ימשיכו לחול	• שינוי	ג/10664
08/01/08	5759	תוכנית זו אינה משנה את הוראות תוכנית ג/15853	• כפיפות	ג/15853
29/06/09	5971	תוכנית זו אינה משנה את הוראות תוכנית ג/15853	• כפיפות	ג/11383
02/12/11	6329	תוכנית זו אינה משנה את הוראות תוכנית ג/15853	• כפיפות	ג/18309
30/05/12	6423	תוכנית זו אינה משנה את הוראות תוכנית ג/15853	• כפיפות	גא/מק/1/11
06/09/12	6469	תוכנית זו אינה משנה את הוראות תוכנית ג/15853	• כפיפות	גא/מק/10/84
20/02/08	5777	תוכנית זו אינה משנה את הוראות תוכנית ג/16629 והוראותיה יגברו על תכנית זו.	• כפיפות	ג/16629

1:7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	נזמי שחאדה	28/02/15	לי"ר	22	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	נזמי שחאדה	28/02/15	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	מיכאל שמיס	20/02/2015	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אברהם אבו תאיה	20/01/2015	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח ניקוז
	הוועדה המחוזית	נזמי שחאדה	28/02/2015	לי"ר	7	לי"ר	מנחה	נספח הפרשות

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

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

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מדינה
לי"ר	לי"ר	לי"ר	02-5456054	רח' חרמון 2 מלון פלאזה - נצרת עילית 1766401	לי"ר	ר.מ.ג.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אחרים	לי"ר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
nazimis@netvision.net.il	04/6467278	0543066590	04/6569210	רח' הסדנה 3 ת.ד. 2054 פארק התעשייה כרמל 3912001	לי"ר	רשות מקומית	056958671	נזמו שחאדה	אדריכל	לי"ר
--	04-8580377	-----	04-8580355	רח' חרד 54/7 נצרת עילית	לי"ר	לי"ר	---	חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ	מו"ד מוסמך	מו"ד
--	04/6576425	0522475797	04/6470982	נצרת עילית	לי"ר	לי"ר	---	מיכאל שמיס	יועץ תחבורה	יועץ תנועה

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
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- יצירת מסגרת תכנונית להסדרה בדיעבד של מבנים החורגים לתחומי דרכים והסדרת תוואי דרכים בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לתשריטי חלוקה והיתרי בניה בחלק מתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- רה תכנון של מערכת הדרכים בשכונת מגורים קיימת באמצעות שינויים ביעודי קרקע, שינוי בחוואי דרכים וביטול דרכים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	256.95 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		186,595	-24,636	211,231	מ"ר	מגורים
		1,157	-1	1,158	מס' יח"ד	
ל"ר		10,956	-180	11,136	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3.1 טבלת שטחי יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	100	מגורים ב'
	לי"ר	150-177	מגורים ב'
	לי"ר	200-202	מבנים ומוסדות ציבור
	לי"ר	250-255	שטח ציבורי פתוח
	לי"ר	225	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	לי"ר	300-304	דרך מאושרת
	לי"ר	350-362	דרך מוצעת
	לי"ר	400-418	דרך משולבת
	לי"ר	450-457	שביל
	לי"ר	500	חניון
	לי"ר	600-602	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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	מ"ר	מ"ר	אחוזים
61.82%	158,850	158,380	61.630%
3.13%	8,050	22,320	8.69%
3.56%	9,130	9,280	3.61%
1.23%	3,160	3,670	1.43%
15.46%	39,720	41,060	15.98%
0.42%	1,080	21,240	8.27%
8.08%	20,750	1,000	0.39%
0.54%	1,390		
0.12%	310		
0.35%	910		
5.29%	13,600		
100%	256,950	256,950	100%

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב' 1
4.1.1	שימושים
א.	בנייני מגורים לפי טבלת זכויות והגבלות בניה.
ב.	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב. רשאית הוועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מהתכליות המוזכרות בפסיקה זו כשטייה שאינה ניכרת, שאינה משנה את אופי אזור המגורים ובתנאי שבדבר הסטייה יפורסם וההתנגדויות לסטייה תידונה כמפורט בפרק ה' לחוק.
ג.	בנייני עזר, מגרש חניה, תותר הקמת מוסך לשימוש דיירי הבית בכפוף בדבר ההוראות למבני עזר.
ד.	דרכים שטחי חניה, מגרשי משחק שלא למטרות רווח, שטחי ירק ומקלטים ציבוריים.
ה.	רשאית הוועדה המקומית להתיר מסחר קמעונאי (מכולת/מזון) עד 10% משטח הבניה ובלבד שגודל המגרש יהיה גדול מ- 500 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א.	לי"ר

4.2	שם ייעוד: מגורים ב'
4.2.1	שימושים
א.	לפי מגורים ב' כפוף להגבלות בטבלת הוראות וזכויות.
ב.	רשאית הוועדה המקומית להתיר מסחר קמעוני (מכולת /מזון) עד 10% משטח הבניה ובלבד שגודל המגרש יהיה גדול מ- 500 מ"ר
4.2.2	הוראות
ב.	לי"ר

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	השימושים המותרים הם מבני ציבור וחינוך, תנאי למתן היתרי בניה, תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
4.3.2	הוראות
א.	לי"ר

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	יחדו שטחי גינון, גנים ציבוריים, חדרשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים, מתקנים לנופש מרגוע נוי וספורט לרבות המבנים הקשורים אליהם. קיוסקים עד 20 מ"ר, בתי שימוש ציבוריים, רחבות ושבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים ומקלטים משותפים.
4.3.2	הוראות
א.	לי"ר

4.4	שם ייעוד: דרכים
4.4.1	שימושים
.א	תשמשה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועליות, מדרכות, תאורה, גינון, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.4.2	הוראות
.א	ל"ר

4.5	שם ייעוד: שביל
4.5.1	שימושים
.א	תשמשה למעבר להולכי רגל וכדרך נישא ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים. רוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. קווי הבניין לכל הדרכים להולכי רגל יהיו לפחות 3 מ' רוחב הדרך עד 4 מ'.
4.5.2	הוראות
.א	ל"ר

4.6	שם ייעוד: מגורים ומבני ציבור משולב
4.6.1	שימושים
.א	השימושים המותרים באזור והים לאמור בסעיף 4.3 בנוגע לשימושים המותרים למבני ציבור ולהוראות הבניה והן יהיו זהים לאמור בסעיף 4.1 בפרק זה בנוגע לשימושים המותרים למבני מגורים. הוראות זכויות בניה יחולו על כל שטח בניה בנפרד עפ"י האמור בטבלת זכויות בסעיף 5 עם אישור התכנית, תרשם החלקה בבעלות משותפת 1/4 בבעלות העירייה ו- 3/4 בבעלות פרטית. תנאי לקבלת היתר בניה, תכנון של שטחים למבני ציבור, תנאי לקבלת מופס 4 - בנייה של 100% מן השטחים הנדרשים לשטח למבני ציבור.
4.6.2	הוראות
.א	ל"ר

4.7	שם ייעוד: ייעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת
4.7.1	שימושים
	בהתאם לתוכניות ג/16629 המאושרת
4.7.2	הוראות
.א	ל"ר

טבלת הנתונים וההתארות כביה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (4)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד למגורש	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר / אחוזים			גודל מגרש / מזרע / (מ"ר) (1)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	מחלת לכונית הקובעת	מעל לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה לקובעת	שורות (2)	עיקרי (2)				עיקרי
3	3	3	4	---	15	6	3	50%	200%	לי"ר	---	---	24%	176%	500	100	מגורים ב'
3	3	3	3	---	10	6	3	40%	120%	לי"ר	---	---	18%	102%	450	150-177	מגורים ב'1
6 מ'	6 מ'	6 מ'	3	לי"ר	12	לי"ר	לי"ר	50	150	לי"ר	לי"ר	לי"ר	30%	120%	500 (1)	200-202	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	2	---	12	שטח המגרש 910 מ"ר 1/4 יורשם במעלות העירייה 3/4 יורשם במעלות פרטיות	100%	50%	150%	100%	---	---	9%	91%	450	225	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
			1				50%			50%			9%	41%	450 (1)		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

עפ"י תכנית ג/16629 המאושרת

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

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנת השנאה

1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב' 1' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2. תשתיות**6.2.1 מים**

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

6.2.2 ביוב

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

6.2.3 ניקוז – נגר עילי

- בתכנון שטחים צבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה 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 רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשו שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2.4 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3. הוראות כלליות**6.3.1 חלוקה**

תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, הסדרת חלוקה למגרשים כדון. ככל שחלוקה זו תיעשה בדרך של תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה ייקבע שווי הנכס של התכנית עפ"י המצב התכנוני ערב הפקדת תכנית זו, שכן מדובר במהלך תכנוני אחד הנערך בשני שלבים.

6.3.2 רישום שטחים ציבוריים.

השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם עיריית שפרעם בכפוף לכל דין.

6.3.3 מבנים קיימים

הוועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים:

- א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.
 - ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 - ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 - ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים.
- תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

6.3.4 מבנים להריסה

תנאי למתן היתרי בניה, הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.3.5 היטל השבחה

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

6.3.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במידה ומציעים חניה בקו אפס, יש לבצע הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

6.3.7 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.3.8 הוראות הג"א

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

6.3.9 כיבוי אש

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

6.3.10 סידורים נכים

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

6.3.11 רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

6.3.12 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י. 1413

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הוועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעות אלונים"			מגיש התוכנית
		הוועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעות אלונים"			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ר.מ.י ופרטיים			בעלי עניין בקרקע
22-03-2016		נומי שחאדה - אודיכל			עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לטובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זוהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' **ג/21614** ששמה: **רה תכנון של שכונת מגורים קיימת שפרעם-מתחם 2** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **בינוי ערים** מספר רשיון **37503**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א.
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.
6. 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.

נזמי שחאדה - אדריכל
רשיון מס' 37503

חתימת המצהיר

22-03-2016
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 : **21614/ג**

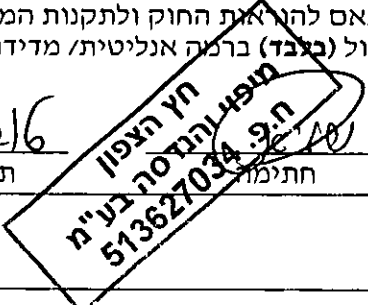
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: 21/6/16 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>21/6/16</u> תאריך	<u>ח. צ. אר</u> חתימה	<u>1070</u> מספר רשיון	<u>שגיא / אלכסנדר</u> שם המודד
-------------------------	--------------------------	---------------------------	-----------------------------------



2. עדכניות המדידה

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

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

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

* תכנית זו גוברת על התוכניות המופקדות

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית