

2000323131-1

תכנית מס' ג/21822

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מינהל התכנון הוועדה המחוזית - מחוז צפון	02-03-2017
הוראות התוכנית	
תוכנית מס' ג/21822	נ ת ק ב
מהווה שינוי לתכניות ג/5180 ו- ג/2640 ביאנוח	

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21822/ג</u> הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>21/12/16</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה או ערר שר ☐ התכנית נקבעה טענה או ערר שר בניהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית שם ותפקיד החותם:	חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הוועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל תכנית מס' <u>21822/ג</u> הוועדה המקומית משיבתה מס' <u>20130009</u> מיום <u>30.12.2013</u> החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעי. יושב ראש הוועדה שם ותפקיד החותם:
הודעה על אישור תכנית מס' <u>21822/ג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____ שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

דברי הסבר לתוכנית**רקע תכנוני**

שטח התכנית נמצא ביישוב יאנוח וכולל 2 תכניות מרכזיות :
בגרעין תכנית ג/2640 המאושרת מיום 2/6/1983 ילקוט פרסומים 2929 ותכנית להרחבת היישוב ג/5180 המאושרת מיום 27/8/1995 ילקוט פרסומים 4330.

תכנית ג/2640 הינה תכנית המתאר של יאנוח, תכנית ג/5180 הוכנה במטרה לבצע הרחבות לתכנית ג/2640 ומספר שינויים מעטים (דרך גישה מוצעת, דרכים לביטול, שינוי ממגורים לשטח חקלאי וכו').
במהלך השנים רוב רובם של המבנים בתחום "יעודי "אזור מגורים" בתכנית מס' ג/2640 חרגו מאחוזי הבניה המותרים על פיה בשל פרשנויות שונות שניתנו לגבול תכנית ג/5180. תכנית ג/5180 קבעה זכויות והוראות בניה אשר אינן תואמות לתכנית ג/2640 ליעוד "מגורים א". כנראה שחל בילבול בין 2 התכניות וחלק מהאוכלוסיה קיבל היתרים בשטח שבתכנית ג/2640 לפי ג/5180 למרות שהיא לא חלה עליהם, אלא רק בהרחבות.
בנוסף, בתכנית ג/2640 סומנו תאי שטח ביעוד לבנייני ציבור אשר לא קבעו שימושים, הוראות וזכויות בניה מפורשות.

מטרות תכנית זו :

1. הקניית הוראות, תכליות וזכויות מפורטות למבני הציבור שבתחום תכנית ג/2640, והתאמת זכויות בניה למבני ציבור בתכנית ג/5180.
2. לערוך התאמות ליעודי הקרקע, להוראות התוכנית ולזכויות הבניה באזורים המיועדים למגורים, מגורים ומסחר ומבנים מוסדות ציבור בתכניות ג/2640 ו-ג/5180.
3. תכנית זו אינה כוללת שטחי תכניות מפורטות מאוחרות שאושרו ואזורים לתעשייה.
4. לצורך התאמת הוראות התכנית להוראות תכנית מתאר ג/18234 :
 - א. התכנית מוסיפה שטחים נכללים במתחמי איחוד וחלוקה שבתכנית ג/18234 לצורך הסדרת המצב הסטטוטורי לתכנית המופקדות שבוטלו ומשיקולים תכנוניים.
כמו כן בסעיף 6.20 (הנחיות מיוחדות) בהוראות התכנית פורטו השטחים שגרעו ממתחמי איחוד וחלוקה בתכנית ג/18234 וזאת בכפוף לסעיפיה :
סעיף 4.5 "שטחים למתחמים", ובהתאם לסעיף 6.2.4 "תנאים להכללה בתכניות מפורטות למתחמים".
 - להלן המתחמים שנגרעו מתכנית ג/18234 :

(1) 2.2-1 :	תכנית מופקדת ג/6238.
(2) 2.1-1 :	תכנית מופקדת ג/3958.
(3) 7.1-1 :	תכנית מופקדת ג/4973
(4) 7.2-1 :	
(5) 8-2 :	
(6) 2.1-2 :	משיקולים תכנוניים של ביטול דרך ע"י ג/18234 ויצירת רצף תכנוני למגורים
(7) 2.1-3 :	אוסר למגורים בתכנית ג/2640 ובתכנית ג/5180 שונה בטעות לחקלאי לאחר שהוצאו היתרים.
 - במתחמים האמורים לעיל, התכנית המוצעת מתאימה את זכויות הבניה לפי הוראות תכנית ג/5180 עפ"י היתרים שהוצאו בשטחים אלו כמפורט לעיל-רקע תכנוני.
- ב. מתחם 8 – זכויות והוראות הבניה למתחם 8 (תאי שטח 30-31) יהיו עפ"י תכנית זו ביעוד מגורים א'. תנאי למתן היתרי בניה במתחם 8 (תאי שטח 30-31) הכנת תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם 8 כפי שמופיע בתכנית ג/18234 ועפ"י הוראותיה להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה במתחמים.
- ג. מתחמים 1, 4.1 – זכויות והוראות הבניה למתחמים 1, 4.1 (תאי שטח 203, 205) יהיו עפ"י תכנית ג/18234 ביעוד מגורים. תנאי למתן היתרי בניה במתחמים 1, 4.1 (תאי שטח 203, 205) הכנת תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם כפי שמופיע בתכנית ג/18234 ועפ"י הוראותיה להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה במתחמים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

שם התוכנית

מהווה שינוי לתכניות ג/5180 ו- ג/2640 ביאנוח

מספר התוכנית

ג/21822

1.2 שטח התוכנית

688.684 (דונם)

1.3 מהדורות

שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

מהדורה 3 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

תאריך עדכון המהדורה

22/2/2017

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

סוג התוכנית

- תוכנית מתאר מקומית

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

- כן
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

- לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.
- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

X=224,000 קואורדינטה X
Y=765,375 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום יאנוח**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית יאנוח – ג'ת

התייחסות לתחום הרשות
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב יאנוח – ג'תיפורסם
ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18717	• מוסדר	• חלק מהגוש	39-42	44-45
18718	• מוסדר	• חלק מהגוש	36	37, 33-35, 28-31, 20
18719	• מוסדר	• חלק מהגוש	1-3, 8-9, 84-86	83, 10, 4-7
			106-107, 95, 93	156-159 154, 105, 87-91
18724	• מוסדר	• חלק מהגוש	1, 5	50
18725	• מוסדר	• חלק מהגוש	48-49, 52-53	54, 51, 27, 1
18726	• מוסדר	• חלק מהגוש	32, 26	77-78, 72, 30-31, 23-25
			74-76	
18727	• מוסדר	• חלק מהגוש	27-36, 13-21, 2-11	62, 40, 12, 1
			63, 58-61, 41-56	
18728	• מוסדר	• חלק מהגוש	58, 56, 42-54, 1-32	61, 59, 57, 55, 41, 33
			78-85, 75, 63-73, 60	87-88, 86, 76-77, 74, 62
			89	
18729	• מוסדר	• חלק מהגוש	63-76, 57-61	77, 62, 53-54, 22
18730	• מוסדר	• כל הגוש	1-77	-
18731	• מוסדר	• חלק מהגוש	44-45, 32-39, 1-25	40-42, 30-31, 26-29
18732	• מוסדר	• כל הגוש	1-67	-
שטח בנוי	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	-	-

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/4/ב/34	• כפיפות	התכנית נמצאת באזור רגישות א"י. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	16/8/2007
תמ"א/35	• כפיפות	התכנית נמצאת בשטח לשימור משאבי מים ורגישות נופית סביבתית גבוהה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27/12/2005
תמ"מ 9/2	• כפיפות	התכנית נמצאת בישוב כפרי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2. הוראות תמ"מ 9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	30/7/2007
תמ"מ 65/2	• כפיפות	התכנית נמצאת בישוב כפרי. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 65/2. הוראות תמ"מ 65/2 תחולנה על תכנית זו.	5685	28/6/2007
ג/5180	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/5180 ממשיכות לחול.	4330	27/8/1995
ג/2640	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/2640 ממשיכות לחול.	2929	2/6/1983
ג/17350	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/17350 ממשיכות לחול.	5965	17/6/2009
ג/18234	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/18234 ממשיכות לחול.	6978	29/1/2015
ג/2969	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' ג/2969.	2615	27/3/1980
ג/5120	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' ג/5120.	3417	12/11/1987
ג/18372	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ג/18372. הוראות ג/18372 תחולנה על תכנית זו.	6288	31/8/2011

17/8/2005	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ג/13700 הוראות ג/13700 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ג/13700
16/12/2010	6173	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ג/18147 הוראות ג/18147 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ג/18147
6/9/2012	6469	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות מג/מק/2/2011 הוראות מג/מק/2/2011 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מג/מק/2/2011
12/7/2001	5001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ג/10098 הוראות ג/10098 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ג/10098
24/6/1993	4124	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ג/7149 הוראות ג/7149 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ג/7149
26/4/1984	3048	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ג/3315 הוראות ג/3315 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ג/3315
5/2/1981	2690	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ג/3065 הוראות ג/3065 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ג/3065
10/8/2014	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ג/20869 הוראות ג/20869 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ג/20869
28/1/2016	7195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ג/20630 הוראות ג/20630 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ג/20630
21/6/2010	6098	תכנית זו גובלת עם התכנית המוצעת.	• תכנית גובלת	ג/18009
8/5/2002	5073	תכנית זו גובלת עם התכנית המוצעת.	• תכנית גובלת	ג/12177
26/3/2009	5935	תכנית זו גובלת עם התכנית המוצעת.	• תכנית גובלת	ג/17235
12/12/2007	5748	תכנית זו גובלת עם התכנית המוצעת.	• תכנית גובלת	ג/12420
8/2/2005	5365	תכנית זו גובלת עם התכנית המוצעת.	• תכנית גובלת	ג/9603
11/5/2004	5296	תכנית זו גובלת עם התכנית המוצעת.	• תכנית גובלת	ג/13543
12/7/2001	5001	תכנית זו גובלת עם התכנית המוצעת.	• תכנית גובלת	ג/10098

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	27	ל"ר	22/2/2017	צרפתי יוסף	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:1,250	ל"ר	1	22/2/2017	צרפתי יוסף	ועדה מחוזית	

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/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	04-9972730	לי"ר	04-9979659	מיקוד 24920, מעונה	501500177	הועדה המקומית לתו"ב מעלה הגליל	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר
לי"ר	04-9972730	לי"ר	04-9979659	מיקוד 24920, מעונה	501500177	הועדה המקומית לתו"ב מעלה הגליל	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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-6560521	לי"ר	04-6558221	ת.ד 580 נצרת עילית מיקוד 17105	500101761	רשות מקרקעי ישראל	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	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yossits@013.net.il	077-5402176	050-8629271	077-5402176	סנונית 13 שלומי מיקוד 22832	לי"ר	לי"ר	34852-ה	023741853	צדפי יוסף	הנדסאי אדריכלות
										עורך ראשי

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
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**

עדכון והסדרת היעודים, השימושים, זכויות והוראות הבניה באזורי המגורים, מגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור בין ה תכניות מס' ג/2640, ג/5180 ו-ג/18234 כדי להגדיר בבירור את זכויות הבניה המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- גריעת שטחים ממתחמי איחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית ג/18234 עפ"י סעיף 4.5 "שטחים למתחמים", ובהתאם לסעיף 6.2.4 "תנאים להכללה בתכניות מפורטות למתחמים".
- התאמת השימושים, זכויות והוראות בניה למגורים א' ומגורים ומסחר שבתכנית ג/2640 לזכויות והוראות הבניה של יעוד "מגורים א'" ויעוד "מגורים (א') ומסחר" בתכנית ג/5180 :
 - קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 100% מתוכם 75% עיקריים.
 - קביעת הצפיפות ומס' יחידות הדיור.
 - קביעת מספר הקומות ל-4 קומות.
 - קביעת הגובה הכללי ל-16 מטר ומתן הנחיות למדידת הגובה.
 - קביעת תכסית הקרקע ל-50%.
 - מתן הנחיות למבני שירות.
- התאמת השימושים, זכויות והוראות בניה למגורים ב' ולמגורים ומסחר שבתכנית ג/2640 לזכויות והוראות הבניה של יעוד "מגורים ב'" ויעוד "מגורים (ב') ומסחר" בתכנית ג/5180 :
 - קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 150% מתוכם 120% עיקריים.
 - קביעת הצפיפות ומס' יחידות הדיור.
 - קביעת מספר הקומות ל-4 קומות.
 - קביעת הגובה הכללי ל-16 מטר ומתן הנחיות למדידת הגובה.
 - קביעת תכסית הקרקע ל-50%.
 - מתן הנחיות למבני שירות.
- קביעת השימושים, הוראות בניה ותוספת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור :
 - קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 150% מתוכם 120% עיקריים.
 - קביעת מספר הקומות ל-3 קומות + קומת מרתף.
 - קביעת הגובה הכללי ל-20 מטר ומתן הנחיות למדידת הגובה.
 - קביעת תכסית הקרקע ל-60%.
 - קביעת גודל מגרש מינימלי ל-400 מ"ר.
 - מתן הנחיות בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	688.684
-------------------------	---------

סוג נתון כמותי	ענף	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	386,315 (1)	+ 69,647	455,962 (2)	7,451	(1) על פי תכניות מס' ג/2640, ג/5180, ג/17650, ג/2969 ו-ג/18234. (2) 455,962 מ"ר מוצע עפ"י הפירוט הבא: מגורים א' - 298,496 מ"ר מגורים ב' - 148,599 מ"ר מגורים א' ומסחר - 1,125 מ"ר מגורים ב' ומסחר - 7,742 מ"ר
	יח"ד	3,071 (1)	+ 405	3,476 (3)	44	(1) על פי תכניות מס' ג/2640, ג/5180, ג/17650, ג/2969 ו-ג/18234. (3) 3,476 יח"ד מוצעות עפ"י הפירוט הבא: מגורים א' - 2,763 יח"ד מגורים ב' - 635 יח"ד מגורים א' ומסחר - 14 יח"ד מגורים ב' ומסחר - 64 יח"ד
מסחר	מ"ר	5,850 (4)	+ 11,153	17,003 (5)	664	(4) על פי תכניות מס' ג/2640 ו-ג/5180. (5) 17,003 מ"ר מוצע עפ"י הפירוט הבא: מגורים א' (שימוש מסחרי) - 6,230 מ"ר מגורים ב' (שימוש מסחרי) - 1,907 מ"ר מגורים א' ומסחר - 1,123 מ"ר מגורים ב' ומסחר - 7,743 מ"ר
	מ"ר	9,913 (6)	+ 12,940	22,853 (7)	664	(6) עפ"י תכניות מס' ג/5180 ו-ג/20630. (לחלק מתאי השטח לא נקבעו זכויות בניה במצב קיים). (7) 22,853 מ"ר מוצע עפ"י הפירוט הבא: מגורים א' (שימוש ציבורי) - 6,854 מ"ר מגורים ב' (שימוש ציבורי) - 2,098 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 13,901 מ"ר

תעסוקה	מ"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	603	
תיירות/	מ"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	603	
יח"א	יח"א	ל"ר	ל"ר	ל"ר	15	

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' 18), גובר האמור בטבלה 5.

*** חלוקת השטחים לשימושים האופציונאליים (שימוש ציבורי ומסחרי באזורי המגורים א' ו-ב') בוצעה לפי הנחה ש-15% מסה"כ שטח הקרקע ביעודי המגורים א' ו-ב' ניתן לנצל לשימושים אלו (מגרשים מעל 1 דונם).

חלוקת השטחים והאחוזים לפי שימוש ביעודי המגורים (85% משטח היעוד)

יעוד	אחוזים משטח היעוד	סה"כ שטח במ"ר	סה"כ אחוזי בניה	סה"כ מגורים לחישוב
מגורים א' (תאים 1-29)	85%	236,410	75%	75%
מגורים א' (תאים 51-57, 60-73)	85%	116,719	75%	75%
מגורים ב'	85%	108,095	120%	120%

חלוקת השטחים והאחוזים לפי שימוש ביעודי המגורים (15% משטח היעוד)

יעוד	אחוזים משטח היעוד	סה"כ שטח במ"ר	סה"כ אחוזי בניה	חלוקה	סה"כ מגורים לחישוב
מגורים א' (תאים 1-29)	15%	41,719	75%	11%=22/2 מבני ציבור	54%
				10%=20/2 מסחר	
				33% מגורים	
מגורים א' (תאים 51-57, 60-73)	15%	20,597	75%	11%=22/2 מבני ציבור	54%
				10%=20/2 מסחר	
				33% מגורים	
מגורים ב'	15%	19,076	120%	11%=22/2 מבני ציבור	99%
				10%=20/2 מסחר	
				78% מגורים	

(ראה דף חישוב מס' יח"ד ושטח עיקרי של מצב קיים ומוצע מפורט ומתארי בנספח א').

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח	יעוד
	אתר עתיקות				
	60-64, 51-57, 30-31, 15-20, 1-13		60-73, 51-57, 1-31		מגורים א'
	116-119, 101-113		101-119		מגורים ב'
	154		151-154		מבנים ומוסדות ציבור
	203		205, 203		מגורים
	251-252		251-252		שטח ציבורי פתוח
	318-322, 301-316		301-322		דרך מאושרת
	330		330		דרך משולבת
	404, 351-400		416-422, 351-411		דרך מוצעת
	451-453		451-453		בית קברות
	501-502		501-502		מגורים א' ומסחר
	503-507		503-507		מגורים ב' ומסחר

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	סה"כ
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד		
40.39	278,129	120,753	מגורים א' (תאים 1-29)	17.53	מגורים א' עפ"י ג/5180
0.59	4,080	2,410	מגורים א' (תאים 30-31)	0.35	מגורים א' עפ"י ג/2640
19.94	137,316	151	מגורים א' (תאים 60-73, 51-57)	0.02	מגורים א' עפ"י ג/17350
18.47	127,171	47,267	מגורים ב'	6.86	מגורים עפ"י ג/18234
0.44	2,995	127,362	מגורים א' ומסחר	18.49	אזור מגורים ב' עפ"י ג/2640
1.87	12,905	3,001	מגורים ב' ומסחר	0.44	מגורים ומסחר (מגורים א') עפ"י ג/2640
0.77	5,340	10,899	מבנים ומסדות ציבור (תאים 152-153)	1.58	מגורים ומסחר (מגורים ב') עפ"י ג/2640
0.78	5,354	4,874	מבנים ומסדות ציבור (תאים 154, 151)	0.71	שטח לבניני ציבור עפ"י ג/5180
0.88	6,027	1,165	מגורים	0.17	שטח לבנין ציבור עפ"י ג/2640
0.19	1,331	5,340	שטח ציבורי פתוח	0.78	מבני ציבור עפ"י ג/20630
0.51	3,533	26,477	בית קברות	3.85	שטח חקלאי עפ"י ג/5180
0.09	598	1,774	דרך משולבת	0.26	שטח ללא חכונ מפורט
13.88	95,597	1,426	דרך מאושרת	0.21	שטח שצ"פ
1.21	8,308	2,728	דרך מוצעת	0.40	שטח בית קברות עפ"י ג/5180
100	688,684	767		0.11	בתי קברות עפ"י ג/2640
		584		0.09	דרך גישה עפ"י ג/5180
		8,464		1.23	דרך הולכי רגל עפ"י ג/2640
		93,336		13.55	דרך ק"מ/מ/מאושרת
		993		0.14	דרך חקלאית עפ"י ג/13372
100	688,684	688,684		100	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'	
שימושים	4.1.1
שימוש עיקרי למגורים.	א.
משרד לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בשטח של עד 30 מ"ר לכל יחיד.	ב.
חניה, מתקנים טכניים ומחסנים.	ג.
שימושים ציבוריים עפ"י התנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 (ד).	ד.
שימושים מסחריים עפ"י התנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 (ה).	ה.
הוראות	4.1.2
א. תותר הקמתם של מבני שירות (מחסנים, מתקנים טכניים וחניות). המבנה יבנה כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. יותר שימושים למבני השירות בתוך קומת העמודים. • חניה מקורה - תותר חניה מקורה, בקו בנין קדמי וצידי עד 0, בגובה של עד 3.50 מ' שיא גג משופע או עד 2.50 מ' גג שטוח נטו. ניקוז הגג יהיה לתחום המגרש המבקש. • מחסנים - תותר הקמת מחסנים בקו בנין צידי ואחורי עד 0 בתנאי הסכמת שכן, בגובה של עד 3.20 מ' שיא גג משופע או עד 2.20 מ' גג שטוח נטו. ניקוז הגג יהיה לתחום המגרש המבקש.	מבני שירות
• הגובה ימדד מהקרקע הטבעית בכל נקודה במגרש. • מסי הקומות יהיה 4. בנוסף לכך יותרו חדר מדרגות שישמש יציאה למרפסת גג פתוחה בו גובה מזקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר, וניצול חלל גג הרעפים. • גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.	מגבלות בניה לגובה
בתנאי למתן היתר בניה תידרש הגשת תשריט בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 המשקף את מלוא ניצול זכויות הבניה במגרש, שלביות הביצוע ומקומות חניה עפ"י התקן להיתר הועדה המקומית.	תנאים למתן היתר בניה
○ השימושים המותרים הינם: מעון יום וגני ילדים, עד 2 כיתות ג. ○ גודל מגרש מזערי הינו 1,000 מ"ר. ○ שטחי הבניה לשימוש הציבורי הינם עד 22% מסך שטחי הבניה העיקריים במגרש. ○ תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח חצרות, נגישות, חניות, הפרדת פסולת וחיבור תשתיות (חשמל, מים, גז, תקשורת). ○ תנאי למתן היתר בניה יהיה פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק ומתן אפשרות להתנגדויות.	תנאים להוספת שימושים ציבוריים
○ השימושים המותרים הינם: מועדונים פרטיים וחברתיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי. ○ גודל מגרש מזערי הינו 1,000 מ"ר. ○ שטחי הבניה לשימוש המסחרי הינם עד 20% מסך שטחי הבניה העיקריים במגרש. ○ תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח חצרות, נגישות, חניות, הפרדת פסולת וחיבור תשתיות (חשמל, מים, גז, תקשורת). ○ תנאי למתן היתר בניה יהיה פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק ומתן אפשרות להתנגדויות.	תנאים להוספת שימושים מסחריים
ראה פרק 6 סעיף 20 - הנחיות מיוחדות.	הנחיות מיוחדות
	ו.

זכויות והוראות הבניה למתחם 8 (תאי שטח 30-31) יהיו עפ"י תכנית זו ביעוד מגורים א'.	מתחם 8	ז.
תנאי למתן היתרי בניה במתחם 8 (תאי שטח 30-31) הכנת תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם 8 כפי שמופיע בתכנית ג/18234 ועפ"י הוראותיה להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה במתחמים.		

מגורים ב'		4.2
שימושים		4.2.1
שימוש עיקרי למגורים.		א.
משרד לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בשטח של עד 30 מ"ר לכל יחיד.		ב.
חניה, מתקנים טכניים ומחסנים.		ג.
שימושים ציבוריים עפ"י התנאים המפורטים בסעיף 4.2.2 (ד).		ד.
שימושים מסחריים עפ"י התנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 (ה).		ו.
הוראות		4.2.2
א. תותר הקמתם של מבני שירות (מחסנים, מתקנים טכניים וחניות). המבנה יבנה כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. יותרו שימושים למבני השירות בתוך קומת העמודים.	מבני שירות	א.
- חניה מקורה - תותר חניה מקורה, בקו בנין קדמי וצידי עד 0, בגובה של עד 3.50 מ' שיא גג משופע או עד 2.50 מ' גג שטוח נטו. ניקוז הגג יהיה לתחום המגרש המבקש. - מחסנים - תותר הקמת מחסנים בקו בנין צידי ואחורי עד 0 בתנאי הסכמת שכן, בגובה של עד 3.20 מ' שיא גג משופע או עד 2.20 מ' גג שטוח נטו. ניקוז הגג יהיה לתחום המגרש המבקש.	מגבלות בניה לגובה	ב.
- הגובה ימדד מהקרקע הטבעית בכל נקודה במגרש. - מס' הקומות יהיה 4. בנוסף לכך יותרו חדר מדרגות שישמש יציאה למרפסת גג פתוחה בו גובה מזקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר, וניצול חלל גג הרעפים. - גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.	תנאים למתן היתר בניה	ג.
בתנאי למתן היתר בניה תידרש הגשת תשריט בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 המשקף את מלוא ניצול זכויות הבניה במגרש, שלביות הביצוע ומקומות חניה עפ"י התקן להיתר הועדה המקומית.	תנאים להוספת שימושים ציבוריים	ד.
- השימושים המותרים הינם: מעון יום וגני ילדים, עד 2 כיתות ג'. - גודל מגרש מזערי הינו 1,000 מ"ר. - שטחי הבניה לשימוש הציבורי הינם עד 22% מסך שטחי הבניה העיקריים במגרש. - תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח חצרות, נגישות, חניות, הפרדת פסולת וחיבור תשתיות (חשמל, מים, גז, תקשורת). - תנאי למתן היתר בניה יהיה פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק ומתן אפשרות להתנגדויות.	תנאים להוספת שימושים מסחריים	ה.
- השימושים המותרים הינם: מועדונים פרטיים וחברתיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי. - גודל מגרש מזערי הינו 1,000 מ"ר. - שטחי הבניה לשימוש המסחרי הינם עד 20% מסך שטחי הבניה העיקריים במגרש. - תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח חצרות, נגישות, חניות, הפרדת פסולת וחיבור תשתיות (חשמל, מים, גז, תקשורת).		

תנאי למתן היתר בניה יהיה פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק ומתן אפשרות להתנגדויות.		
---	--	--

4.3 מגורים ומסחר		
שימושים		4.3.1
שימוש עיקרי למגורים.		א.
משרד לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בשטח של עד 30 מ"ר לכל יחיד.		ב.
בנוסף לבתי המגורים יותרו חנויות למסחר שכונתי, משרדים ושירותים רפואיים בקומת הקרקע עפ"י התנאים המפורטים בסעיף 4.3.2 (ג).		ג.
חניה, מתקנים טכניים ומחסנים.		ד.
שימושים ציבוריים עפ"י התנאים המפורטים בסעיף 4.3.2 (ד).		ה.
הוראות		4.3.2
א. תותר הקמתם של מבני שירות (מחסנים, מתקנים טכניים וחנויות). המבנה יבנה כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. יתרו שימושים למבני השירות בתוך קומת העמודים. • <u>חניה מקורה</u> - תותר חניה מקורה, בקו בנין קדמי וצידי עד 0, בגובה של עד 3.50 מ' שיא גג משופע או עד 2.50 מ' גג שטוח נטו. ניקוז הגג יהיה לתחום המגרש המבקש. • <u>מחסנים</u> - תותר הקמת מחסנים בקו בנין צידי ואחורי עד 0 בתנאי הסכמת שכן, בגובה של עד 3.20 מ' שיא גג משופע או עד 2.20 מ' גג שטוח נטו. ניקוז הגג יהיה לתחום המגרש המבקש.	מבני שירות	
	מגבלות בניה לגובה	ב.
	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	ג.
	תנאים להוספת שימושים ציבוריים	ד.
	תנאים למתן היתר בניה	ה.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור		
4.4.1	שימושים	
א.	בניינים למוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים ולכל תכלית אחרת הקבועה בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.	
ב.	מגרשי ספורט פתוחים ומקורים.	
ג.	בניינים הקשורים במישרין למוסדות ונדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור כגון: מתקנים טכניים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, הסקה.	
ד.	בתאי שטח 152-153 כל השימושים וההוראות יהיו עפ"י תכנית ג/20630 המאושרת.	
4.4.2	הוראות	
א.	- הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תשריט בינוי ופיתוח אשר יוכן בתאום עם מהנדס המועצה המקומית. התשריט יכלול את מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבניינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תשריט הבינוי יכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תשריט הפיתוח יכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה. - תותר בניית מס' מבנים בתוך המגרש. - תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מס' שימושים. - גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר.	בינוי ופיתוח
ב.	- הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים. - יותר חיפוי גגות מחומרים עמידים נוספים באישור הועדה המקומית. - תותר בניית סקילייט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיצוב הארכיטקטוני.	גגות
ג.	- החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. - תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. - יותר שימוש בדרכים לחניה באישור הועדה המקומית. - יותר שימוש חופף בשטחי חניה ציבוריים לטובת מס' שימושים.	חניה
ד.	תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכונות, מיכלי אגירה, מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.	מבנים חריגים
ה.	- מספר הקומות יהיה 3 (לא כולל מרתף). - גובה הבנין יהיה 20 מטר, מדוד ממפלס הכניסה למבנה (מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים של המבנה). - תותר בנייתם של פיר מעלית, מדרגות יציאה לגג, סקילייט, ארובה ומתקנים טכניים, בגובה שלא יעלה על 6.5 מ' משיא הגג, והם יהיו חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.	מגבלות בניה לגובה
ו.	יותר מרתפים למטרת התגוננות (מקלטים), אחסנה ו/או חניה בגובה שלא יעלה על 3.5 מטר ובשטח שלא יעלה על שטח הקומה הגדולה ביותר (תכסית הקרקע) ויקבע ע"י קו הקומה הגדולה ביותר.	מרתפים
ז.	יהיו עפ"י חוק התכנון והבניה והתקנות – "סידורים מיוחדים לנכים בבניני ציבור".	סידורים לאנשים עם מוגבלויות

ח.	תנאים למתן היתר בניה	בתנאי למתן היתר בניה תידרש הגשת תשריט בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 המשקף את מלוא ניצול זכויות הבניה במגרש, שלביות הביצוע ומקומות חניה עפ"י התקן להיתר הועדה המקומית.
----	-------------------------	---

4.5	מגורים (תאי שטח 203, 205)	
4.5.1	שימושים	
א.	כל השימושים וההוראות יהיו עפ"י תכנית ג/18234 המאושרת.	
4.5.2	הוראות	
א.	מתחם 1	- זכויות והוראות הבניה למתחם 1 (תא שטח 205) יהיו עפ"י תכנית ג/18234 ביעוד מגורים. - תנאי למתן היתרי בניה במתחם 1 (תא שטח 205) הכנת תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם 1 כפי שמופיע בתכנית ג/18234 ועפ"י הוראותיה להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה במתחמים.
ב.	מתחם 4.1	- זכויות והוראות הבניה למתחם 4.1 (תא שטח 203) יהיו עפ"י תכנית ג/18234 ביעוד מגורים. - תנאי למתן היתרי בניה במתחם 4.1 (תא שטח 203) הכנת תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם 4.1 כפי שמופיע בתכנית ג/18234 ועפ"י הוראותיה להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה במתחמים.

4.6	בית קברות	
4.6.1	שימושים	
א.	כל השימושים וההוראות יהיו עפ"י תמ"א 19.	

4.7	שטח ציבורי פתוח	
4.7.1	שימושים	
א.	מקלטים ציבוריים.	
ב.	גנים ציבוריים.	
ג.	מגרשים ומתקנים לספורט, פנאי ונופש.	
ד.	שבילים רחבות ופרגולות.	
ה.	פסלים, אנדרטאות וברכות נוי.	
ו.	מבני תשתית ואחזקה עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכונות, מעבר צנרת תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.	
ז.	מבנים שתכליתם מלווה את השימושים הנ"ל.	
4.7.2	הוראות	
א.	בינוי ופיתוח	- כל השימושים יהיו בהיקף של עד 10% מהשטח. - בכל השטחים הציבוריים תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מבנים שתכליתם מלווה את השימושים המותרים כגון: מבני תשתית ואחזקה, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים וכדומה. הוראה זו חלה רק על שטחים באזורי בניה.
ב.	עיצוב אדריכלי	גימור הבנינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.

4.8 דרך מוצעת, דרך מאושרת, דרך משולבת		4.8
שימושים		4.8.1
דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.		א.
מדרכות וגינון.		ב.
מתקני דרך.		ג.
הוראות		4.8.2
- הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה. - תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך. - במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.	בינוי ופיתוח	א.
ראה פרק 6 סעיף 20 – הנחיות מיוחדות.		ב.
הנחיות מיוחדות		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

(7) קווי בנין (מסר)			(6) מספר קומות		(6) גובה מבנה (מסר)		תכנית (%)		צמימות (יח"ד)		מספר יח"ד		אחוזי כוללים (%)		שטחי בניה אחוזים				(1) גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)		מס' תא שטח		יעוד
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מרחק הקובעת	מרחק הקובעת	מבנה (מסר)	השטח (מסר)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה (%)	מרחק הקובעת	מרחק הקובעת	מרחק הקובעת	מרחק הקובעת	מרחק הקובעת	מרחק הקובעת	מרחק הקובעת	מרחק הקובעת	מרחק הקובעת	מרחק הקובעת	
3	3	3	3	-	4	16	50	5	2	100	100	100	75	25	-	-	-	75	400	1-31	מגורים א'		
3	3	3	3	-	4	16	50	5	4	100	100	100	75	25	-	-	-	75	400	51-57 60-73	מגורים א'		
2	2	2	2	-	4	16	50	5	1	150	150	150	120	30	-	-	-	120	250	101-119	מגורים ב'		
3	3	3	3	-	4	16	50	5	2	100	100	100	37.5	12.5	-	-	-	37.5	400	501-502	מגורים א' ומסחר		
2	2	2	2	-	4	16	50	5	1	150	150	150	60	15	-	-	-	60	250	503-507	מגורים ב' ומסחר		
עפ"י 18234/א																							
עפ"י 20630/א																							
3	3	3	3	1	1	4	10	-	-	-	-	10	60	30	-	-	-	60	500	251-252	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3	1	1	4	10	-	-	-	-	10	60	30	-	-	-	60	400	151,154	מבנים ומסחר ציבורי		
3	3	3	3	1	1	4	10	-	-	-	-	10	60	30	-	-	-	60	400	152-153	מבנים ומסחר ציבורי		

(1) הועדה המקומית רשאית לאשר גודל מגרש קטן יותר בתנאי שהיה קיים בזמן אישור תכנית ג/2640 ו-ג/180.

22/2/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 20 מתוך 27

- (2) במגרשים מעל 1,000 מ"ר יותר:
- א. שימוש ציבורי עפ"י סעיפים 4.1.2 ד' ו-4.2.2 ד' בשטח של 22% מתוך סה"כ שטחים עיקריים מותרים.
- ב. שימוש מסחרי עפ"י סעיפים 4.1.2 ה' ו-4.2.2 ה' בשטח של 20% מתוך סה"כ שטחים עיקריים מותרים.
- (3) במגרשים מעל 1,000 מ"ר יותר:
- א. שימוש ציבורי עפ"י סעיף 4.3.2 ד' בשטח של 22% מתוך סה"כ שטחים עיקריים מותרים.
- (4) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- (5) יותר ניווד זכויות ממסחר למגורים בלבד.
- (6) ראה סעיפים 4.1.2 (ב), 4.2.2 (ב), 4.3.2 (ב), 4.4.2 (ה) ו(ו).
- (7) ראה פרק 6.19 (מבנים קיימים).
- (8) יותר קו בנין 0 בהסכמת שכן או שעל המגרש השכן קיים כבר מבנה על אותו הגבול.
- (9) קו בנין כלפי מגרש מגורים יהיה מינימום 4 מטר.

הערה: תכנית זו אין בה כדי לפגוע בתכניות ברות תוקף או תכניות שאושרו לפני מתן תוקף לתכנית בכפוף להוראות פרק 1.6 בתכנית זו.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה****תנאים למתן היתרי בניה:**

- א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.

6.2. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
 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.

ג.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

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

מחזיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל 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
		בתיאום עם חברת חשמל
	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 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. 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.
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].

6.3. היטל השבחה

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

6.4. הפקעות

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, בית קברות, ולרושםם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.5. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

6.6. 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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.7. עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.

6.8 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 קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.9 חלוקה ורישום

- א. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.

6.10 מים

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

6.11 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום הבקשה להיתר, באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.12 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, אישור לחיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לאישור מהנדס המועצה ו/או תאגיד המים וביוב המוסמכים לכך.

6.13 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

6.14 קולטי שמש על הגג

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

6.15 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה בהתאם לנדרש בחוק ובתקנות.

6.16 נגר עילי

- א. 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 וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים 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.
- ד. בתכנון דרכים וחניית יושלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.17 אתר עתיקות מוכרז

- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן):
2970/0 "ינוח" י.פ. 1091 עמוד 1359 מיום 18/5/1964,
- הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היום במימונו כפי שנקבע בדן ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.18 תמ"א 38

היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.19. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות הקודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

6.20. הפחיתות מיוחדות

מתחמים המסומנים בתשריט בקווקו שחור (הנחיות מיוחדות) יגרעו מהוראות תכנית ג/18234 עפ"י סעיף 4.5 "שטחים למתחמים", ולא יכללו בתכניות איחוד וחלוקה עתידיות, בהתאם לסעיף 6.2.4 "תנאים להכללה בתכניות מפורטות למתחמים", הכלולים בתכנית זו כמפורט להלן:

- א. מתחמים 2.1-1, 2.1-2, ו- 2.1-3 יגרעו ממתחם 2.1 בתכנית ג/18234.
- ב. מתחם 2.2-1 יגרע ממתחם 2.2 בתכנית ג/18234.
- ג. מתחם 7.1-1 יגרע ממתחם 7.1 בתכנית ג/18234.
- ד. מתחם 7.2-1 יגרע ממתחם 7.2 בתכנית ג/18234.
- ה. מתחם 8.2 יגרע ממתחם 8 בתכנית ג/18234.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

שם:	חתימה:	תאריך: 22/2/2017	עורך התוכנית
צרפתי יוסף			
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך: 22/2/2017	מגיש התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד: 501500177		
הועדה המקומית לתו"ב מעלה הגליל			
שם:	חתימה:	תאריך: 22/2/2017	יזם בפועל
תאגיד:	מספר תאגיד: 501500177		
הועדה המקומית לתו"ב מעלה הגליל			
שם:	חתימה:	תאריך: 22/2/2017	בעל עניין בקרע
תאגיד:	מספר תאגיד: 500101761		
מינהל מקרעי ישראל			
שם:	חתימה:	תאריך: 22/2/2017	בעל עניין בקרע
אחרים			
תאגיד:	מספר תאגיד:		

נספח א'

ג/21822 יאנוח (נתונים כמותיים עיקריים בתכנית)

מצב קיים עפ"י תכנית מאושרות (22/2/2017)

מספר יחיד	צמיחות יחיד לדונם (עפ"י ת.מאשרות) (1)	סה"כ שטח עיקרי		שטח (מ"ר)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	יעוד	תאריך מתן חוק	מס' תכנית מאושרת	סוג נתון כמותי
		עיקרי (מ"ר)	עיקרי (%)						
1,208	10	90,565	75	120,753	400	(י) מגורים א'	27/8/1995	5180/ג	מגורים
1	10	113	75	151	400	(י) מגורים א'	17/6/2009	17650/ג	
1,145	5	91,565	40	228,913	500	(י) מגורים א'	2/6/1983	2640/ג	
637	5	191,043	150	127,362	250	(י) מגורים ב'	2/6/1983	2640/ג	
12	5	964	40	2,410	500	(י) מגורים	27/3/1980	2969/ג	
15	5	800	26.67=40*2/3	3,001	500	(י) מגורים (א') ומסחר	2/6/1983	2640/ג	
54	5	10,899	100=150*2/3	10,899	250	(י) מגורים (ב') ומסחר	2/6/1983	2640/ג	
3,071	-	386,315	-	493,489	-	-	-	סה"כ מגורים	
-	-	400	13.33=40*1/3	3,001	500	(י) מגורים (א') ומסחר	2/6/1983	2640/ג	מסחר
-	-	5,450	50=150*1/3	10,899	250	(י) מגורים (ב') ומסחר	2/6/1983	2640/ג	
-	-	5,850	-	13,900	-	-	-	סה"כ מסחר	
-	-	2,437	50	4,874	-	שטח לבנוני ציבור	27/8/1995	5180/ג	מבני ציבור
-	-	-	-	1,165	-	שטח לבנוני ציבורי	2/6/1983	2640/ג	
-	-	7,476	140	5,340	-	מבני ציבור	28/1/2016	20630/ג	
-	-	9,913	-	11,379	-	-	-	סה"כ מבני ציבור	

מצב מוצע - מפורט (22/2/2017)

מספר יחיד במצב מוצע	צמיחות יחיד ליוס במצב מוצע (עמ"י)	שטחים עיקריים במצב מוצע	עיקרי (%)		עקירות בחישוב למי גודל השטח (מ"ר) (2)	גודל מנימלי במצב מוצע (מ"ר)	מספר תאי שטח	יעד במצב מוצע	סוג נתון כמותי
1,390	5	177,307	75	54 (מתוך 75)	236,410 (85% משטח היעוד לשימוש מגורים)	400	1-29	מגורים א' (לשימוש מגורים) 278,129 שטח	
1,373	10	87,539	75	54 (מתוך 75)	116,719 (85% משטח היעוד לשימוש מגורים)		51-57 60-73	מגורים א' (לשימוש מגורים) 137,316 שטח	
2,763		298,496	-		415,445			סה"כ שטח מגורים א'	מגורים
635	5	129,714	120	99 (מתוך 120)	108,095 (85% משטח היעוד לשימוש מגורים)	250	101-119	מגורים ב' (לשימוש מגורים) 127,171 שטח	
635		148,599	-		127,171			סה"כ שטח מגורים ב'	
14	5	1,125	37.5		2,995	400	501-502	מגורים א' ומסחר	
64		7,742	60		12,905	250	503-507	מגורים ב' ומסחר	
78		8,867			15,900			סה"כ שטח מגורים ומסחר	
3,476		455,962						סה"כ מגורים	

(2) חלוקת השטחים לשימושים האופייניים (שימוש ציבורי ומסחרי באזורי המגורים א' ו-ב' בוצעה לפי הנחה ש-15% מסה"כ שטח הקרקע ביעודי המגורים א' ו-ב' ניתן לנצל לשימושים אלו (מגרשים מעל 1 דונם).

מספר יחיד במצב מוצע	צמיפות יחיד לדיונים במצב מוצע (עמ"י) ת. מאושרות	שטחים עיקריים במצב מוצע		גודל מגרש מיינמלי במצב מוצע (מ"ר)	עקרונות בחישוב לגבי גודל השטח (מ"ר) (2)	מספר תאי שטח	יעוד במצב מוצע	סוג נתון כמותי (מ"ר)
		עיקרי (מ"ר)	(%) עיקרי					
-	-	4,171	10 (מתוך 75)	400	41,719 (15% משטח היער)	1-29	מגורים א' (לשימוש מסחרי) שטח: 278,129	מסחר
-	-	2,059	10 (מתוך 75)	400	20,597 (15% משטח היער)	51-57 60-73	מגורים א' (לשימוש מסחרי) שטח: 137,316	
-	-	6,230					סה"כ שטח מגורים א' (לשימוש מסחרי)	
-	-	1,907	10 (מתוך 120)	250	19,076 (15% משטח היער)	101-119	מגורים ב' (לשימוש מסחרי) שטח: 127,171	
-	-	8,137	-	-	-	-	סה"כ שטח מגורים (לשימוש מסחרי)	
-	-	1,123	37.5	400	2,995	501-502	מגורים א' ומסחר	
-	-	7,743	60	250	12,905	503-507	מגורים ב' ומסחר	מבני ציבור
-	-	17,003	-	-	-		סה"כ שטח מסחר	
-	-	4,589	11 (מתוך 75)	400	41,719 (15% משטח היער)	1-29	מגורים א' (לשימוש ציבורי) שטח: 278,129	
-	-	2,265	11 (מתוך 75)	400	20,597 (15% משטח היער)	51-57 60-73	מגורים א' (לשימוש ציבורי) שטח: 137,316	
-	-	6,854					סה"כ שטח מגורים א' (לשימוש ציבורי)	
-	-	2,098	11 (מתוך 120)	250	19,076 (15% משטח היער)	101-119	מגורים ב' (לשימוש מגורים) שטח: 127,171	
-	-	8,952	-	-	-	-	סה"כ שטח מגורים (לשימוש ציבורי)	
-	-	6,425	120	400	5,354	151,154	מבנים ומסדות ציבור שטח: 5,354	
-	-	7,476	140	400	5,345	152-153	מבנים ומסדות ציבור (למי 20630/ג) שטח: 5,340	
-	-	13,901	-	-	-	-	סה"כ שטח מבנים ומסדות ציבור	
-	-	22,853	-	-	-	-	סה"כ שטח מבנים ומסדות ציבור	

(2) חלוקת השטחים לשימושים האופיינאליים (שימוש ציבורי ומסחרי באזורי המגורים א' ו-ב' בוצעה לפי הנחה ש-15% מסה"כ שטח הקרקע ביעודי המגורים א' ו-ב' ניתן לנצל לשימושים אלו (מגרשים מעל 1 דונם).

218222/ג
 יאנוח (נחתנים כחוריים עירקיים בחכנית) מצב מועץ-**חתארי** 22/2/2017

מספר יח"ד/יח"א במצב מוצע	צמיגות יח"ד לדיוגם במצב מוצע	שטחים עיקריים במצב מוצע		שטח היעדר לחישוב(מ"ר) (2)	מספר חתי שטח	עקרונות בחישוב למי גודל השטח (מ"ר)	יעד במצב מוצע	סוג נתון כמותי	
		עיקרי (מ"ר)	עיקרי (%)						
24	4	4,520	75 (מתוך 115)	6,027	203,205	ראה טבלה למטה	מגורים	מגורים	
20	5	2,601	75	3,468	30-31	היעדר לשימוש מגורים) 3,468 משטח (85% משטח	מגורים א' (לשימוש מגורים) שטח: 4,080.		מגורים סה"כ מגורים
		330	54 (מתוך 75)	612	30-31	612 משטח (15% משטח היעדר לשימוש מגורים)			
44		7,451							
-	-	603	10 (מתוך 115)	6,027	203,205	מגורים (לשימוש מסחרי)	מגורים	מסחר	
		61	10 (מתוך 75)	612	30-31	612 משטח (15% משטח היעדר לשימוש מסחרי)	מגורים א' (לשימוש מסחרי) שטח: 4,080.		מגורים סה"כ מסחר
		664							
-	-	603	10 (מתוך 115)	6,027	203,205	מגורים (לשימוש תעסוקתי)	מגורים	תעסוקה	
15	-	603	10 (מתוך 115)	6,027		מגורים (לשימוש תיירותי)	מגורים	תיירות	
-	-	603	10 (מתוך 115)	6,027	203,205	מגורים (לשימוש ציבורי)	מגורים	מבני ציבור	
		61	10 (מתוך 75)	612	30-31	612 משטח (15% משטח היעדר לשימוש ציבורי)	מגורים א' (לשימוש ציבורי) שטח: 4,080.		מגורים סה"כ מסחר
		664							

חלוקת השטחים לפי שימושים בתכנית ג/ 18234 (הערכה)				
חלוקה		סה"כ אחוזים	סה"כ שטח במ"ר	יגד
75%	מגורים	115	6,027	מגורים
10%	מסחר			
10%	תעסוקה			
10%	מבני ציבור			
10%	מבני ציבור			
115%	סה"כ			

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה צרפתי יוסף (שם), מספר זהות 023741853,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 21822 ששמה מהווה שינוי לתכניות ג/5180 ו- ג/2640
ביאנוח (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון ה-34852.

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
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף
4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות
התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב
ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

22/2/2017
תאריך

יוסף צרפתי
שם המצהיר

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: 21822/ג שם התוכנית: מהווה שינוי לתכניות ג/5180 ו- ג/2640 ביאנוח



עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 22/2/2017 חתימה:

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

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

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		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?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי (5)		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 צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן (6)		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?		
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?	✓	
		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 בוגרים כנדרש?	✓	
שמירה על עצים בוגרים (7)				

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

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

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

(4) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21822 שם התוכנית: מהווה שינוי לתכנית ג/5180 ו- ג/2640 ביאנוח



עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 22/2/2017 חתימה:

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

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

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

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך 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.