

2000183355-1

תכנית מס' ג/21095

מבא"ת 2006

התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
10-11-2016
ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21095

שם תוכנית: יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית - בענה

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

אישורים

מתן תוקף הפקדה

12992
21095
28.9.16

הודעה על אישור תכנית מס' 21095
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הוכנה בהמשך לתכנית מפורטת מס ג/10853 המהווה שנוי לתכנית מתאר ג / 1357 המאושרת. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10853 מכיוון שאינה בת מימוש מסיבות הנדסיות הקשורות לטופוגרפיה ותכנון כבישים ודרכים.

עיקר השינויים המוצעים הינם שינויי תוואי כבישים (בהתאם לטופוגרפיה), שינוי שצ"פ ואזורי מגורים בהתאם לתכנון החדש.

מיקום השכונה - בחלק הדרומי של בענה, צמוד לשכונת מגורים קיימת.

בתכנית 253 יח"ד, בהתאם לחלוקה לפי יעודי מגורים: מגורים א' - 57 יח"ד, מגורים ב'1 - 52 יח"ד ומגורים ב'3 - 144 יח"ד.

השטח עליו ממוקמת השכונה הוא **מדרון סלעי תלול בעל מופע ייחודי הנקרא: 'תצורת בענה'**.

השכונה משתרעת על מדרון דרומי הפונה אל כביש 85- עכו - כרמיאל.

תצורת בענה בגיאולוגיה היא תצורה הבנויה מאבן גיר. לאבני התצורה יש חשיבות כלכלית עקב היותן אבני בניה מבוקשות: "מְלֶכָה", גיר לבן גס-גביש ו"מיזי חילוי", גיר לבן דק-גביש. בדרך כלל שכבות המלכה עבות ומעליהן מונחות שכבות דקות של מיזי-חילו. עובי התצורה כ-100 מטר. (ויקיפדיה)

חלק גדול מהמסלע הייחודי כוסה ונחפר בעת בניית השכונה הקיימת, (ראה תצ"א מצורפת) נותר רק המדרון המיועד לשכונה הדרומית המתוכננת. בתב"ע מוגדר שצ"פ גדול לאורך כל החלק הדרומי של השכונה.

השצ"פ מיועד לשמירה על המופע המרשים של התצורה הנופית הייחודית לבענה והקרויה על שמה. הסלעים ב'תצורת בענה' מאופיינים בפטינה אפרפרה הנראית כמעט אחידה לכל המסלע, אך כאשר מזיזים סלע, מתגלה חזיתו הטמונה בקרקע והיא אדומה, כך שכל נגיעה בסלעים גורמת להפרת תצורת הנוף.

יש להמנע מכניסה לשצ"פ הדרומי עם כלים כלשהם, למעט לצורך ביצוע קו הביוט ודרך השרות הנלווית אליו, וגם זה בזהירות רבה שלא לשפוך חומר לצדדים, או להזיז אבנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
21095/ג	מספר התוכנית		
102.559 ד'		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
• 1	מספר מהדורה בשלב		
11.10.2016	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפרסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
		קואורדינטה X	225700
		קואורדינטה Y	758950
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	שטח בדרום הישוב בענה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	מועצה מקומית בענה
			• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	עכו בענה דרומית לא רלוונטי

יורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18968	• מוסדר	• חלק מהגוש	76-100,102-104 106-110	31-32,35,37,40,112
18969	• מוסדר	• חלק מהגוש	83-137,140-146 148-149,153-155	147

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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
10/7/2003	5205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10853 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/10853
19/05/2013	6593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/16168 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/16168

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדיב דאוד נקאש	11.10.2016		26 (כולל נספח הליכים סטטוטוריים)		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדיב דאוד נקאש	11.10.2016	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדיב דאוד נקאש	11.10.2016	1		1:1250	מנחה	נספח בנוי
	ועדה מחוזית	אדרי שלומית שלמה	11.10.2016	3	8	1:500	מנחה	נספח נוף
	ועדה מחוזית	מיכאל רבינוב - ת.ל.מ. מהנדסים(ג.ש.) בע"מ	11.10.2016	4		1:500	מנחה	נספח תחבורה וניקוז
	ועדה מחוזית	סמיון קוגן - ת.ל.מ. מהנדסים	11.10.2016	2	22	1:5000, 1:500	מנחה	נספח מים וביוב

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 / חלקת(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	סוג
		04-6088233		04-6088232	המלכה 3 נצרת עילית.	תאגיד	רשות מקומית מחוז גליל			משדדי ממשלה

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
	04-6088233		04-6088232	המלכה 3 נצרת עילית.	תאגיד	רשות מקומית מחוז גליל				משדדי ממשלה

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	סוג
	04-6558266		04-6558273	מלון פלאזה, רח' חרמון פינת רח' כרמל, ת.ד. 580. נצרת עילית 17000.	תאגיד	רשות מקומית ישראל				בעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
architect.nac@gmail.com	04-8535125	054-4535886	04-8535119	ת.ד. 8471 ש"ר המנינים 90 חיפה 31084	תאגיד	רשות מקומית	32554	054793260	אריב דאוד נקאש	אדרי
makom.bano@gmail.com	04-9898920	054-8800250	04-9596405	אצל שמיר אודיכלים-קיבוץ משמר העמק מוקד 19236	תאגיד	מקום בנין - גבעת שו	74964	051062933	שלומית שלמה	אדרי
michaelr@telem.co.il	04-8509596	050-2002307	04-8509595	רח' היוזמה 2 ת.ד. 2065 סירת כרמל 39120	תאגיד	ת.ל.מ. מהנדסים.ג. ש. בע"מ	89286	310371448	מיכאל רובינוב	מהנדס
anna@telem.co.il	050/2002369	04/8509596	04/8509581	היוזמה 3 סירת הכרמל ת.ד. 2065, 39032 סירת הכרמל 39120	תאגיד	ת.ל.מ. מהנדסים	55885	30700934	סמיון קוגן	מהנדס מערכות תברואה
meteb@levenberg.co.il	04-8512702	050-4337784	04-8536605	ש"ר בן גוריון 32 ת.ד. 35023 חיפה 9074	תאגיד	אפרים לבנברג	614	02404846	אפרים לבנברג	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מחדש של שכונת מגורים מאושרת בישוב בענה, וזאת לצורך הסדרת מערכת הדרכים, השצ"פים והבינוי בהתאם לתנאי הטופוגרפיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הוראות בניה לאזורים כלולים בקו הכחול של התכנית.
- קביעת שימושים לאזורים השונים במסגרת הקו הכחול.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- שינוי במערכת הדרכים ובפריסת השטחים הציבוריים הפתוחים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	102.559
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר מבוסס על זכויות בניה לפי ג/10853 ו- ג/16168, מס' יח"ד לפי תכנית בנוי בתכנית ג/10853.		253	-39	292	מס' יח"ד	מגורים
		52,063	-4,963	57,026	מ"ר	
		3,912	-1	3,913	מ"ר	מבני ציבור
		475	+475	0	מ"ר	תעסוקה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
כל תאי השטח כפופים לשטח עתיקות מוכרז	210-213	דרך מאושרת
כל תאי השטח כפופים לשטח עתיקות מוכרז	300-306	דרך מוצעת
כל תאי השטח כפופים לשטח עתיקות מוכרז	215	דרך משולבת
כל תאי השטח כפופים לשטח עתיקות מוכרז	202, 203, 205, 206	שביל
כל תאי השטח כפופים לשטח עתיקות מוכרז	53-71	מגורים א'
כל תאי השטח כפופים לשטח עתיקות מוכרז	1-13	מגורים ב 1
כל תאי השטח כפופים לשטח עתיקות מוכרז	14-40, 42-50	מגורים ב 3
כל תאי השטח כפופים לשטח עתיקות מוכרז	100-102	מבנים ומסדות ציבור
כל תאי השטח כפופים לשטח עתיקות מוכרז	150, 152-154, 156-163	שטח ציבור מתוח

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
18.37	18,841	24,681	דרך מאושרת
5.02	5,163	1,453	דרך לתחלופי רגל
0.24	245	25,194	מגורים א'
1.05	1,075	11,343	מגורים ב'
11.41	11,697	14,001	מגורים מיוחד
11.06	11,346	7,114	שטח לבניה ציבורית
22.58	23,161	18,773	שטח ציבורי מתוח
6.94	7,113		
23.34	23,938		
100	102,559	102,559	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בנייני מגורים.
	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
4.1.2	הוראות
א.	בתים בעלי 3 יח"ד למגרש.
ב.	תאסר בניית גגות רעפים ובניית קומות עמודים מפולשות.
ג.	יותר לקרות חניות לרכב פרטי הנמצאות על גג הבניין במסגרת שטחי שרות.
ד.	תתאפשר בניית קומת מרתף אשר תשמש לשטחי שרות (אחסנה ביתית, חדרי הסקה) באותם המגרשים שהפרשי הגבהים שלהם גבוהים, ובהתאם לגבהים בתכנית הבינוי.
ה.	תותר הקמת משרד אחד בשטח עד 50 מ"ר בכל מגרש בתנאי הוספת מקום חניה אחד בתוך המגרש

4.2	שם ייעוד: מגורים ב1
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים
4.2.2	הוראות
א.	בתים דו משפחתיים צמודי קיר בקומת הקרקע הכוללים 4 יח"ד למגרש.
ב.	תתאפשר חלוקת משנה בין הדיירים ורישומה בטאבו.
ג.	לא תותרנה קומות עמודים מפולשות למעט המקרים שתשמנה לצורך חניה.
ד.	תתאפשר בניית קומת מרתף אשר תשמש לשטחי שרות (אחסנה ביתית, חדרי הסקה) באותם המגרשים שהפרשי הגבהים שלהם גבוהים, ובהתאם לגבהים בתכנית הבינוי.
ה.	תיאסר בניית גגות רעפים.

4.3	שם ייעוד: מגורים ב3
4.3.1	שימושים
	בתי מגורים
4.3.2	הוראות
א.	בתים בעלי 4 יחידות מגורים למגרש 2) - יחידות צמודות קרקע ו 1 - יחידות נוספות מעליהם עם חדר מדרגות אחד לשתי היחידות.
ב.	לא תותרנה קומות עמודים מפולשות למעט המקרים שתשמנה לצורך חניה.
ג.	כל החניות לרכב פרטי תבוצענה כחלק מהבית ע"פ התכנית המאושרת במסגרת שטחי שרות. מותרת יציאת רכב אחת מהמגרש לכביש, ע"פ התכנית בלבד.
ד.	תתאפשר בניית קומת מרתף אשר תשמש לשטחי שרות (אחסנה ביתית, חדרי הסקה) באותם המגרשים שהפרשי הגבהים שלהם גבוהים, ובהתאם לגבהים בתכנית הבינוי.
ה.	תיאסר בניית גגות רעפים.

4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים

מוסדות חינוך, דת בריאות וחברה.

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	ככרות, גנים, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, שבילים.
ב.	מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות כגון תקשורת, ביוב, ניקוז וחשמל.
ג.	השצ"פ הדרומי, תאי שטח מס' 152-154,161, 'תצורת בענה' -תצורת מסלע יחודית. השצ"פ הינו לשימור ואין לבצע בו כל עבודות למעט קו ביוב ודרך שירות לטיפול בקו הביוב ברוחב 5 מ'. אין להשתמש בו לצורך דרכים זמניות או כל שימוש אחר.
4.5.2	הוראות
א.	ניתן להפנות עודפי חפירה אך ורק לשצ"פים בהם דרוש מילוי לצורך ביצוע השצ"פ, ע"פ אישור מיוחד בכתב ממהנדס המועצה. חל איסור על שפיכת חומר חפירה בשצ"פ הדרומי כולו (תאי שטח 152-154,161). חל איסור על שפיכת פסולת בנין ו/או מכל סוג אחר בתחום התכנית ומחוצה לה.

4.6	שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת
4.6.1	שימושים
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם לחוקי התעבורה.
ב.	מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
ג.	לוחות מודעות, תאי טלפון ציבורי וכד'.
4.6.2	הוראות
א.	לא תותר בניה בשטח דרך למעט מתקנים המוזכרים בהגדרת "דרך" בחוק או בסעיפים ב', ג' לשימושים ובלבד שאין הם מפריעים את השימוש בדרך על פי סעיף א'.

4.7	שם ייעוד: שביל
4.7.1	שימושים
א.	מעבר להולכי רגל גינון.
ב.	מעבר תשתיות
4.7.2	הוראות

4.8	שם ייעוד: דרך משולבת
4.8.1	שימושים
א.	מעבר משולב לרכב ולהולכי רגל, גינון.
ב.	מעבר תשתיות
4.8.2	הוראות
א.	דרך משולבת בתא שטח מספר 215, תותר ממנה גישה ברכב פרטי אך ורק לבעלי המגרשים בתאי שטח מספר 16,17.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית תא (השטח)	צפיפות לזכום (מ"ר/ד' נטו)	מספר יח"ד	אחוז בניה כוללים (%)	שטחי בניה (אחוז)			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעוד
	צדדי- שפאלית	צדדי- קדמי							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
3	3	3	-	10	50%	4.87	57	95%	-	-	15%	500	53-71	מגורים א'
4	4	4	-	13	40%	4.58	52	122%	-	-	20%	850	1-13	מגורים ב'1
3	3	3	-	13	40%	6.21	144	160%	-	-	25%	600	14-40, 42-50	מגורים ב'3
5	5	5	2	8	40%	-	-	70%	-	-	22%	825	100-102	מבנים ומסודות ציבור

- (1) הוועדה המקומית רשאית להעביר שטחי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובהתאם לתוכנית הבינוי.
- (2) הוועדה המקומית רשאית לנייד קומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובהתאם לתוכנית הבינוי.
- (3) זאת בתנאי שהרווח בין כל שני מבנים יהיה לפחות 6 מטר, ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתכנית הבינוי.
- (4) באזור מגורים א', מותר להקים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וזאת בכפוף לסעיף 4.1.2 ה'

6. הוראות נוספות**6.1 פיתוח תשתיות**

6.1.1. 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 קוי 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.

6.1.2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.1.3. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

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

6.1.5 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.1.6 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.1.7 נגר עילי:

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי תלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקובביים וחדירים.

6.1.8 ביוב:

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

6.1.9 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 השנאה ייעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור 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 מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1.0 מ'
	שנאי על עמוד	3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים קטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין 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 בנייה כלשהי נועל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה.

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

6.1.10 אשפה:

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

6.1.11 תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.2 הוראות פיתוח

- 6.2.1 כתנאי להוצאת היתר בניה תידרש הצגת תכנית פתוח לכל מבנה בשלמותו, בקני"מ 1:250 ו- 1:100, הכוללת סימון גבהים, קירות ומדרגות, חצר שרות לפילרים, מים ומיכלי אשפה, מערכת ניקוז, מעקות בטיחות וכל אלמנט אחר כגון: מחסן, מיכל דלק, בריכה.
- 6.2.2 עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
- 6.2.3 עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים יבוצעו בצורה מרוכזת ע"מ למנוע שפיכת עודפים ושמירה על שטחים ירוקים.
- 6.2.4 בשטחים הציבוריים ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על אחידות עיצוב לאורך צירים.
- 6.2.5 תוכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים.
- 6.2.6 חצרות השירות יסומנו וימוקמו בתכנית הפיתוח בתאום עם כל מערכת התשתיות ואין לשנות את מקומן, אלא באישור מיוחד ממהנדס המועצה.

6.3 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- 6.3.1 קבלת היתרי בניה למבני ציבור - לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.4 חניה

- 6.4.1 החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
- 6.4.2 תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5 אשפה

- 6.5.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.5.2. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בהיתר הבניה
6.5.3. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6. חומרי הפירה ומילוי

6.6.1. תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
6.6.2. פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי הפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי הפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי/או ייצוא של חומרי הפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחברתית 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 ועדכונה.

6.7. שימור וניצול מי נגר עילי

6.7.1. התכנית קובעת הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.7.2. 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.
6.7.3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.8. כיבוי אש

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

6.9. פיקוד העורף

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

6.10 מבנים להריסה
6.10.1. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.11 אתר עתיקות מוכרז
6.11.1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
6.11.2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
6.11.3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6.11.4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.11.5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.12 איחוד וחלוקה
6.12.1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא האיחוד והחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.

6.13 הפקעות לצרכי ציבור
6.13.1. ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין

6.14 רישום
6.14.1. בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.15 היטל השבחה
6.15.1. היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית


7.1 שלבי ביצוע

ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8/11/2016 מספר תאגיד:		שם: תאגיד: משרד הבינוי מחוז גליל	מגיש התוכנית
תאריך: 11.10.2016 מספר תאגיד:		שם: אדיב דאוד נקאש חתימה: 	עורך התוכנית
תאריך: 8/11/2016 מספר תאגיד:		שם: תאגיד: משרד הבינוי מחוז גליל	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד:		שם: מנהל מקרקעי ישראל חתימה:	בעל עניין בקרקע

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אדריכל אדיב דאוד נקאש, מספר זהות 054793260 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/21095 ששמה, יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובנוי ערים מספר רשיון 32554.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. שלומית שלמה	אדרי' נוף	נספח נוף
ב. מיכאל רובינוב	מתכנן כבישים ניקוז ותחבורה	נספחי כבישים וניקוז
ג. סמיון קוגן	מתכנן מערכות ביוב ומים	נספחי מים וביוב
ב. אפרים לבנברג	מודד מוסמך	מדידות

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

11.10.2016
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שלומית שלמה, מספר זהות 51062933

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21095 ששמה, יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 74964
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא נספח נוף.
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

11.10.2016
תאריך


תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה **מיכאל רובינוב**, מספר זהות 310371448

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21095 ששמה, יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון כבישים וניקוז ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 89286
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא תכנון כבישים וניקוז.
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.

מיכאל רובינוב


ת.ל.מ. מהנדסים (ג.ש.) בע"מ

חתימת המצהיר

11.10.2016

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה סמיון קוגן, מספר זהות 30700934

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21095 ששמה, יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 55885.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא נספח מים וביוב.
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.


 סמיון קוגן
 ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ

חתימת המצהיר

11.10.2016
 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 : ג/21095

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: 02.02.2014 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>3.11.2016</u> תאריך	<u>לבנברג זבנין (1997) בע"מ</u> חתימה	503 מספר רשיון	אפרים לבנברג שם המודד
---------------------------	--	-------------------	--------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 13.1.2016 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>3.11.2016</u> תאריך	<u>לבנברג זבנין (1997) בע"מ</u> חתימה	503 מספר רשיון	<u>אפרים לבנברג</u> שם המודד
---------------------------	--	-------------------	---------------------------------

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21095
שם התוכנית: יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה



עורך התוכנית: אדר' אדיב דאוד נקאש תאריך: 11.10.2016 חתימה:

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

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

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

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף החלטה	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.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/21095

שם התוכנית: יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה
 עורך התוכנית: אדר' אדיב דאוד נקאש תאריך: 11.10.2016 חתימה:



חתימה:

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

לא	כן	נושא	סעיף 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 וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח נוף, נספח בינוי, נספח תחבורה וניקוז, נספח מים ונספח ביוב		
	✓	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 וחותמת ⁽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		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואובי 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 ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

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

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

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

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

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