

2723047-1

תכנית מס' ג/17434

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 06-10-2014  
 נתקבל  
 נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17434
שם תוכנית: מתת

מחוז: צפון  
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17434            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____            מיום _____</p>	
<p>משרד הפנים מחוז צפון            חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965            אישור תכנית מס' 17434            הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה            ביום 28.3.14 לאשר את התכנית            מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p>	

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

	<b>שם התוכנית</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>1.1</b>	יפורסם ברשומות
<b>מתת</b>				
17434/ג	מספר התוכנית			
533.11 דונם		<b>שטח התוכנית</b>	<b>1.2</b>	
מילוי תנאים למתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>מהדורות</b>	<b>1.3</b>	
4	מספר מהדורה בשלב			
15/09/14	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	<b>סוג התוכנית</b>	<b>סיווג התוכנית</b>	<b>1.4</b>	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
לא רלבנטי	<b>לפי סעיף בחוק</b>			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>היתרים או הרשאות</b>			
איחוד ו/או וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>			
לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
- 233750 קואורדינטה X  
771750 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מצפה מתת
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. מעלה יוסף
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- מתת  
לא רלבנטי  
לא רלבנטי  
לא רלבנטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
12, 14, 15, 21-25, 30, 31, 33, 47, 49, 50, 55, 56, 61, 62, 63, 76, 77	34-46, 48, 57-60, 78	חלק מהגוש	מוסדר	19481
37-39, 42, 44, 46, 49-51, 53, 54, 56, 59, 62, 64, 66, 68-70, 82, 83, 87, 88, 90	43, 55, 65, 67, 71-81	חלק מהגוש	מוסדר	19482
1, 2	-	חלק מהגוש	מוסדר	19484

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
40, 41, 42, 58, 59	14111/ג
1-36	4787/ג

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי
-----------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/4787	שינוי	משנה.	5124	05/11/2002
ג/14111	כפיפות	תכנית תואמת.	5753	26/12/2007
ג/9953	שינוי	משנה.	5550	09/07/2006
ג/4908	שינוי	משנה.	4293	30/03/1995
ג/6540	כפיפות	תכנית תואמת.	3957	26/12/1991
מג/מק/40/2003	ביטול	-	5413	30/06/2005
תמ"א 35	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב- 19.05.09 בהתאם להוראות סעיף 9.7.4 לתמ"א 35.	5474	27/12/2005
תמ"א 22	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה בוועדה המחוזית ב- יום 5.5.08 בהתאם להוראות סעיף 9 ב' לתמ"א 22.	4363	19/12/1995
ת.מ.מ. 2 שינוי 9	כפיפות	תכנית תואמת.	3711	30/07/2007
תמ"א 34 ב/4	כפיפות	תכנית תואמת.	5704	16/08/2007
תמ"א 3	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב- 19.05.09 בהתאם להוראות סעיף 8 לתמ"א 3.	2247	26/08/1976

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפלן	15/09/14	-	32	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפלן	14/09/14	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אינג' מיכאל נוצה	01/05/11	1	-	1:2500	מנחה	תנועה : נספח תנועה - תנוחה
	ועדה מחוזית	אינג' מיכאל נוצה	03/05/11	1	-	1:1000	מנחה	תנועה : הגדרת תחום שהה ראיה בצומת דרך מס' 899 וכביש גישה
	ועדה מחוזית	אינג' מאיר רוזנטל	2014 ספטמבר	-	7	-	מנחה	מסמך למערכות מים ובניב
	ועדה מחוזית	אינג' מאיר רוזנטל	10/08/14	1	-	1:2000	מנחה	מסמך ובניב : תכנית בית חובר בשכונה חדשה - תנוחה
	ועדה מחוזית	אינג' מאיר רוזנטל	14/07/08	1	-	1:25000	מנחה	מסמך ובניב : תכנית בית חובר למאסף צפוני - תנוחה

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6558252	-	04-6558211	ת.ד. 595, נצרת עלית 17000	-	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר		
tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6558252	ת.ד. 595, נצרת עלית 17000	-	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-		

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כעלים	
tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6558252	ת.ד. 595, נצרת עלית 17000	-	מנהל מקרקעי ישראל ופרטים	-	-	-	-	-	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	
deskap@netvision.net.il	04-9800554	יודפת, ד.ג. משגב 20180	-	דסמונד קפלן אדריכלים	28921	013754023	דסמונד קפלן	אדריכל	עורך ראשי	
office@netz-hazafon.co.il	04-8580377	רח' הסדנה 3, ת.ד. 3912001	-	חץ הצפון מימי הנהר בע"מ	1070	-	שגיא שרייבר	מודד	מודד	
micha@tedem.co.il	04-8577569	רח' האתר 2 טירת כרמל 30200	-	ת.ד. מ. הנהר אורחית בע"מ	32491	53421038	נוצה מיכאל	מתמס כבשים	יועץ תנועה	
meir@me.co.il	04-9580225	גילון, ד.ג. משגב 20103	-	מירוונטל - תכנון ויועץ הנדסי	27203	51437796	מאיר רוזנטל	מתמס	יועץ מים וביוב	
gaash@netvision.net.il	04-9909933	יעד, ד.ג. משגב 20155	-	ערן געש - אדריכלות נוף	74592	058373788	ערן געש	אדריכל נוף	יועץ נוף	

**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**

- ליעד שטחים ולהגדיר תנאים (לישוב עם אופי תיירותי) למגורים, יחידות אירוח, תעסוקה ומבני ציבור ולהרחיב את הישוב ב-26 מגרשים (קיבולת: מצב קיים 85 יח"ד – מצב מוצע 129 יח"ד).
- להגדיר מערכת שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים ודרכים מתאימה לשטח התכנית ומשתלבת עם המרחב.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת/הגדלת: צפיפות, מרווחי בניה וגובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 533.11 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח הבנייה למגורים אי2 חושב לפי מספר יחיד. שטח הבנייה למגורים אי3 חושב לפי מספר מגרשים.	ליך	אי2: $250 \cdot 2 \cdot 36 = 18000$ מ"ר + אי3: $31 \cdot 180 = 5580$ מ"ר סה"כ: 23580 מ"ר	-8325	מגורים לפי ג/4787: $0.30 \cdot 101350 = 30405$ מ"ר + מגורים לפי ג/14111: $5 \cdot 300 = 1500$ מ"ר סה"כ: 31905 מ"ר	מ"ר	מגורים
-	-	אי2: $2 \cdot 36 = 72$ יחיד + אי3: $1 \cdot 5 = 5$ יחיד + אי3: $2 \cdot 26 = 52$ יחיד סה"כ: 129 יחיד	+44	מגורים לפי ג/4787: $2 \cdot 40 = 80$ יחיד + מגורים לפי ג/14111: $1 \cdot 5 = 5$ יחיד סה"כ: 85 יחיד	מס' יחיד	
-	-	אי2: $144 \cdot 40 = 5760$ מ"ר + אי3: $62 \cdot 40 = 2480$ מ"ר סה"כ: 8240 מ"ר	+1440	ג/9953: $160 \cdot 40 = 6400$ מ"ר + ג/14111: $10 \cdot 40 = 400$ מ"ר סה"כ: 6800 מ"ר	מ"ר	תיירות
-	-	אי2: $144 \cdot 4 = 576$ יחיד + אי3: $62 \cdot 2 = 124$ יחיד סה"כ: 206 יחיד	+36	ג/9953: $4 \cdot 40 = 160$ יחיד + ג/14111: $2 \cdot 5 = 10$ יחיד סה"כ: 170 יחיד	מס' יחיד	
-	-	$0.35 \cdot 10450 = 3658$ מ"ר + אי2: $50 \cdot 2 \cdot 36 = 3600$ מ"ר + אי3: $40 \cdot 31 = 1240$ מ"ר סה"כ: 8498 מ"ר	+1314	$0.40 \cdot 17960 = 7184$ מ"ר סה"כ: 7184 מ"ר	מ"ר	תעסוקה
במצב מאושר זכויות בנייה לא מוגדר	-	$0.35 \cdot 12490 = 4372$ מ"ר סה"כ: 4372 מ"ר	+4372	0 סה"כ: 0 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'2	3-9, 10a, 10b, 11, 12a, 12b, 13-26, 28-32, 33a, 33b, 34-36	
מגורים א'3	40a, 41a, 42a, 58a, 59a, 43-46, 54, 55, 62-69, 73-84	
תעסוקה	202	
מבנים ומוסדות ציבור	201	
קרקע חקלאית	40b, 41b, 42b, 58b, 59b, 203-206	
שטח ציבורי פתוח	101-111	
יער	207-210	
מתקנים הנדסיים	211	
דרך מאושרת	112, 113, 115-118	
דרך מוצעת	119-125	
דרך משולבת	126-130	
שביל	131	

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 מגורים א'2

##### 4.1.1 שימושים

- א.
- מבני מגורים.
  - מחסנים, חניה מקורה.
  - חניה פתוחה ופיתוח סביבתי.
- ב. סוג השימושים המותרים שאינם מגורים:
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים) לשימוש דיירי הבית בלבד.
  - יחידות אירוח (צימרים) – יותר עד ארבע יחידות אירוח למגרש בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. שטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר. ראה הערה "חדרי אירוח א'2" מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.
  - סדנאות אומנותיות על ידי דייר המגרש בתנאי קיום תנאי איכות סביבה מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה (כגון אקוסטיקה/רעש, ריחות, עשן ותזות החצר).

##### 4.1.2 הוראות

- א. תנאים לשימושים שאינם מגורים:
- פתרונות חניה בהתאם לתקן (ראה סעיף 6.11.1).
  - למעט השטחים של הצימרים (עד סה"כ 160 מ"ר. ראה הערה "חדרי אירוח א'2" מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5) שטח הבנייה לצרכי שימוש שאינם מגורים יחושב כחלק מהשטח העיקרי שהוגדר לצרכי מגורים

ולא יעלה על 100 מ"ר.

- ב. מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
- ג. מרחקים בין המבנים :
- יהיה לפחות 3.0 מ' בין מבנים נפרדים.

## 4.2 מגורים א'3

### 4.2.1 שימושים

- א. מבני מגורים.
- מחסנים, חניה מקורה.
  - חניה פתוחה ופיתוח סביבתי.
- ב. סוג השימושים המותרים שאינם מגורים :
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי הבית בלבד(כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
  - יחידות אירוח (צימרים) – יותר עד שתי יחידות אירוח למגרש בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. שטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר. ראה הערה "חדרי אירוח א'3" מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.
  - סדנאות אומנותיות על ידי דייר המגרש בתנאי קיום תנאי איכות סביבה מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה (כגון אקוסטיקה/רעש, ריחות, עשן וחזות החצר).

### 4.2.2 הוראות

- א. תנאים לשימושים שאינם מגורים :
- גודל השטחים לצרכי שימוש שאינם מגורים לא יעלה על 120 מ"ר.
  - פתרונות חניה בהתאם לתקן (ראה סעיף 6.11.1).
  - השטחים לצרכי שימוש שאינם מגורים יחושבו כחלק מהשטח העיקרי שהוגדר לצרכי מגורים.
- ב. מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
- ג. מרחקים בין המבנים :
- יהיה לפחות 3.0 מ' בין מבנים נפרדים.
- ד. ראה הערה "חדרי אירוח א'3" מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.

**4.3 מבנים ומוסדות ציבור****4.3.1 שימושים**

- א. השטח מיועד להקמת בניני ציבור ומתקנים ציבוריים כגון:
- משרדים של מוסדות הישוב.
  - אולמות התכנסות ומועדונים.
  - מחסנים לצרכים של מבני ציבור.
  - מוסדות דת, חינוך, תרבות וספורט.
  - מגרשי ספורט ומשחקים.
  - מוסדות בריאות ורווחה כגון: מרפאות, תחנות לאם וילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
  - שבילים, דרכים, חניה ופיתוח סביבתי.
  - מקלטים ציבוריים ושירותים ציבוריים.
  - חדרי טרנספורמציה.

**4.3.2 הוראות**

- א. מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

**4.4 תעסוקה****4.4.1 שימושים**

- א. שטח מיועד למבני מלאכה ומשק כגון נגריה, מסגריה, מוסך, סדנאות, חנויות מפעל ומשרדים. באזור תעסוקה יותרו שימושים ומבני משק חקלאיים שהיו קיימים כחוק בשטח זה לפני מתן תוקף לתכנית זו. בשטח זה יותרו עסקים באופי תירותי כגון מסעדה, קיוסק וחנות מזכורות – שה"כ שטח בנייה למסחר ביעוד זה יוגבל ל-1000 מ"ר. לא יותר כל שימוש שיש בו פליטות של שפכים העלולים לזהם את המקורות מים.

**4.4.2 הוראות**

- א. כל שימוש בשטח זה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. יותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן – 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.
- ד. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

- ה. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ואו הולכי הרגל.
- ו. אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).
- ז. יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.
- ח. בשטח תעסוקה לא תאושר שימושים בעלי פוטנציאל זיהום כאמור בסעיף 28 לתמ"א 4/ב/34. פתחים.

## 4.5 שטח ציבורי פתוח

### 4.5.1 שימושים

- א. שטח מיועד לשבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט.
- ב. תותר בניית מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים חיוניים ומתקני צל בתנאי ששה"כ שטח הבנייה ביעוד הזה לא יעלה על 100 מ"ר. כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
- ג. בתא שטח מס' 101 יותר ביצוע קווי תשתית דוגמת מים וביוב בהתאם לנספח מים וביוב של תכנית זו. כמו כן יותרו דרכי שירות לטיפול בתשתית זו.

### 4.5.2 הוראות

- א. כל הפיתוח בשטח ציבורי פתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.

## 4.6 קרקע חקלאית

### 4.6.1 שימושים

- א. עיבוד חקלאי על פי התוספת הראשונה לחוק, שטחים פתוחים, מבנים לייצור חקלאי, גינון ופיתוח סביבתי המשתלב עם הנוף הטבעי.

### 4.6.2 הוראות

- א. לא יותר ריסוס בשטחים החקלאיים הסמוכים למגורים.
- ב. כל שימוש ופיתוח בשטחים החקלאיים כפופים להוראות תכנית ג/6540.

## 4.7 שטח לדרכים

### 4.7.1 שימושים

א. ישמש לכבישים, חניות, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.

#### 4.7.2 הוראות

א. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ב. התכנון המפורט יבוצע ע"י מתכנן דרכים בליווי אדריכל או אדריכל נוף.

ג. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 899, אלא לאחר אישור ה-"חברה הלאומית לדרכים".

ד. לא יותרו בתחום התכנית התחברויות נוספות לדרך אזורית מס' 899.

### 4.8 שטח לדרכים משולבות

#### 4.8.1 שימושים

א. ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות, שבילים, גינון ומערכות תשתית.

#### 4.8.2 הוראות

א. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ופיתוח סביבתי.

ב. דרכים משולבות יתוכננו באופן הנותן עדיפות לצרכים ולבטיחות של הולכי רגל.

ג. התכנון המפורט יבוצע ע"י אדריכל או אדריכל נוף בליווי מתכנן דרכים.

### 4.9 שביל

#### 4.9.1 שימושים

א. ישמש כדרך שירות עבור מתקן הנדסי.

#### 4.9.2 הוראות

א. אסורה כל בניה בתחום השביל פרט למתקני דרך ופיתוח סביבתי.

ב. תכנון וביצוע השביל בתא שטח 131 יתואם עם קק"ל.

### 4.10 יער

#### 4.10.1 שימושים

א. בתאי שטח מס' 209, 210 בהתאם לשימושים המותרים בשטחים המוגדרים כיער טבעי לטיפול בתמ"א 22.

ב. בתאי שטח מס' 207, 208 בהתאם לשימושים המותרים בשטחים המוגדרים כיער טבעי לשימור בתמ"א 22.

ג. בתאי שטח מס' 207 ו-209 יותר ביצוע קווי תשתית דוגמת מים וביוב בהתאם לנספח מים וביוב של תכנית זו. כמו כן יותרו דרכי שירות לטיפול בתשתית זו.

#### 4.10.2 הוראות

א. בתאי שטח מס' 209, 210 בהתאם להוראות הרלבנטים לשטחים המוגדרים כיער טבעי לטיפול בתמ"א 22.

ב. בתאי שטח מס' 207, 208 בהתאם להוראות הרלבנטים לשטחים המוגדרים כיער טבעי לשימור בתמ"א 22.

ג. תכניות לביצוע תשתיות בהתאם לסעיף 4.9.1 ג' לעיל יכללו תכנית לביצוע שיקום נופי במסגרת ביצוע התשתיות.

### 4.11 מתקנים הנדסיים

#### 4.11.1 שימושים

א. שטח המיועד לבניית מתקנים כגון: תחנות שאיבה, בריכות לאגירת מים, תחנת טרנספורמציה, מתקני תקשורת ומתקנים הנדסיים של הרשות המקומית, ושימושים כגון מחסן, חדר חשמל ופיתוח סביבתי.

#### 4.11.2 הוראות

א. תכנון וביצוע כל מתקן הנדסי בשטח זה יעמוד בהנחיות סביבתיות מחמירות שיינתנו על ידי המשרד להגנת הסביבה. תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות

ב. תכנון וביצוע של כל מתקן בתא שטח 211 יתואם עם קק"ל.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר) 3*		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) 2*	צפיפות יחידות (מס' למגרש)	מספר יחיד' מספר	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מי"ר/אחוזים		שטחי בניה הקובעות		גודל מגרש מזערי (מי"ר)	שטח מסי תא	יעוד
	צדדי- שמואלי	צדדי- ימני	מתחת לקובעות	מעל לקובעות						שטחי בניה סח"כ	שירות	עיקרי	שירות			
0	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2 + עליות גג מרתף	8.5 או 7 לגרענים	2 יחיד + 4 יחיד למגרש	72	40%	300 מי"ר או 30% לפי הגודל מבנייהם + 50 מי"ר שירות	-	50 מי"ר	300 מי"ר או 30% מבנייהם	לפי תשריט 4*	3-9, 10a, 10b, 11, 12a, 12b, 13-26, 28-32, 33a, 33b, 34-36	מגורים זיכ	
0	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2 + עליות גג מרתף	8.5 או 7 לגרענים	2 יחיד + 2 יחיד למגרש	52	40%	70%	-	50 מי"ר	300 מי"ר	לפי תשריט	43-46, 54, 55, 62-69, 73-84	מגורים זיכ	
0	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2 + עליות גג מרתף	8.5 או 7 לגרענים	1 יחיד + 2 יחיד למגרש	5	40%	53%	-	50 מי"ר	300 מי"ר	לפי תשריט	40a, 41a, 42a, 58a, 59a	מגורים זיכ	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	-	-	40%	40%	-	5%	35%	1000	202	תעסוקה	
5	5	5	1	2	10	-	-	40%	40%	-	5%	35%	600	201	מבנים ומסדות ציבור	
0	0	0	1	1	4	-	-	30%	40%	-	10%	30%	600	211	מוקנים הנדסים	
5	5	5	1	1	4	-	-	100 מי"ר	100 מי"ר	-	-	100 מי"ר	לפי תשריט	101-111	שטח ציבורי מתוח	

**הערות לטבלת זכויות והגבלות בניה:**

- 1\* מפלס הכניסה: בסמכות הועדה המקומית לקבוע את מפלס הכניסה ולאשר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.
- 2\* גובה הבנייה לא יעלה על הגובה המכסימלי הנקבע ב- מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 6.1.1).
- 3\* קווי בניין: קווי הבניין המסומנים במגרשים בתשריט גובריט על המצוין בטבלה זו ועל הכתוב ברוזטה בתשריט.
- 4\* מגורים א'2- שתי חלופות: **חלופה 1:** תותר חלוקה לשני מגרשים בלבד בתנאי ששטח הקטן מבניהם לא יהיה פחות מ- 600 מ"ר ותהיה יחידת דיוור אחת בלבד בכל מגרש. במגרש 600 מ"ר תותר בניית יחיד אחת ושתי יחידות אירוח וסה"כ שטח העיקרי במגרש לא יעלה על 300 מ"ר.
- סה"כ שטח עיקרי מותר בשני המגרשים יחד יהיה 30% משטח שני המגרשים יחד בתוספת 160 מ"ר עבור 4 יחידות אירוח.
- סה"כ שטח לתעסוקה בשני המגרשים יחד לא יעלה על 100 מ"ר ויחושב כחלק משטח העיקרי הנ"ל.
- חלופה 2:** במגרש ללא חלוקה יותר 2 יחידות דיוור ו-4 יח"א. סה"כ שטח עיקרי יהיה 30% משטח המגרש בתוספת 160 מ"ר עבור 4 יחידות אירוח.
- באזור מגורים א'2 זכויות הבנייה עבור יח"א (160 מ"ר עבור 4 יח"א) יהיו בנוסף לזכויות הבניה למגורים המופיעות בטבלת הזכויות.
- 6\* מגורים א'3: באזור מגורים א'3 זכויות הבנייה עבור יח"א כלול בזכויות הבניה למגורים המופיעות בטבלת הזכויות. מתוך 300 מ"ר שטח עיקרי השטחים לצרכי שימוש שאינם למגורים לא יעלה על 120 מ"ר.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1. הוראות בנין

#### 6.1.1 גובה מבנים:

- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. במקרה של גג רעפים הגובה נמדד עד קוד-קוד הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית המקורית באותו מקום.
- לארובות ואנטנות תותר חריגה מעל הגובה המכסימלי המותר. קולטי שמש ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המכסימלי המותר לגגות רעפים ושולבו בעיצוב המבנה.

#### 6.1.2 חומרי בניה:

- לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ או חומרים עמידים אחרים באישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 6.1.3 חזות בניינים ופיתוח המגרש:

- מתכנן מבנה/מבנים יתייחס לכל המבנים והפיתוח במגרש והמגרשים הסמוכים ויצג את השילוב העיצובי ביניהם במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- בקשה להיתר בניה תפרט בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, קולטים ודודי שמש, אנטנות, ארובות, יחידות מיזוג אוויר גלויים. גבהים/מפלסים סופיים, צבעים, פיתוח חצרות, גדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות, פתרון חזיתות כלפי התחום הציבורי וכלפי השכנים, מערכות תשתית תת קרקעיות ועיליות, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום ואופי חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.
- לא תותר צנרת גלויה על חזיתות מבנים למעט צינורות מי גשם בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה.
- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים (בק"מ לא קטן מ- 1:250) של פיתוח כל המגרש ויכלול הסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10.0 מ'.
- במגרשים למגורים, בתחום שבין הגבול הקדמי של המגרש לקו הבניין, יוגבל השימוש לחנייה או שטחי תמרון לחניה ל- 50% מתחום זה. במידה ונדרש יותר שטח לחנייה היא תהיה לפחות 5.0 מ' מהגבול הקדמי ומשולבת בפיתוח המגרש או מתחת למבנה.
- הבנייה והפיתוח בגבולות מגרשים עם קו בניין 0.0 בצד מדרון יתבצעו כך שהמצב הטבעי של המדרון מחוץ לתחום המגרש יישמר.
- על בעלי המגרשים לדאוג לביצוע גמר המבנים והפיתוח במגרשיהם באופן מלא ובהמשך לשמור על סביבה נאה ע"י ביצוע תחזוקה הולמת במיוחד גדרות וקירות על גבול המגרש הפונים לשטחים ציבוריים ולשכנים. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב לבעלי המגרשים בשטח התכנית לבצע את העבודות הנדרשות בהתאם.

#### 6.1.4 קווי בניין:

- בכל השטחים הנמצאים בתחום שבין קו הבניין לגבול דרך מס' 899 אסורה בנייה וחנייה.

**6.2 הוראות פיתוח**

**6.2.1 נוף:** כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, בתחום הציבורי, ילווה ע"י אדריכל נוף.

**עבודות עפר:**

- כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והמועצה האזורית.
- כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו במסגרת קווי התכנית, לא יותר שפרכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית והמועצה.
- עודפי עפר במגרשים - תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה צרוף מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר באם קיימים. מתן טופס אכלוס מהועדה המקומית מותנה בהצגת אישור ממהנדס המועצה על קליטת עודפי עפר באם קיימים בתחום התכנית או לחילופין קבלה של קליטת עודפי עפר ממקום שפיכה מאושר.

• ראה סעיף 6.4.

- בתחום הדרוש להסדרת משולשי ראייה יותרו עבודות עפר הדרושות לצורך הסדרת משולשי הראייה. יש לקבל אישור החברה הלאומית לדרכים לעבודות הסדרת משולשי הראייה (ראה נספח תנועה: הגדרת תחום שדה ראייה בצומת דרך מס' 899 וכביש גישה).

**קירות תומכים ומסלעות:** כל הקירות והמסלעות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית.

תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 2.0 מ' ברציפות בחזיתות הקידמיות של מגרשים ו-2.5 מ' במקומות אחרים. עבור הפרשי גובה יותר גבוהים יבוצע דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 1.0 מ' ביניהם. במדרגות יתבצע גינון. הנחת המסלעות תעשה כך שישארו מרווחים/כיסים לשתילה.

**שילוט:** הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. התכנית תגדיר אופי, גודל וכמות השילוט המותר לכל אתר או מבנה. על מבצע כל שילוט לקבל אישור בהתאם מהועדה המקומית לפני הביצוע. אישור לביצוע שילוט יהיה כפוף להוראות תכנית האב לשילוט המאושרת.

**6.3 תשתיות**

**6.3.1** ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה:

- **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- **ביוב:** לא יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית זו אלא לאחר שיוגש על-ידי הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו

## המבנים.

לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים בישוב, אלא לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, לאחר תאום עם משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה, בקשה להיתר בניה להתקנת מערכת ביוב בישוב שתכלול את כל המרכיבים הבאים:

- קווי ביוב שיאפשרו חיבור כל המבנים הקיימים בישוב בנוסף לבתים החדשים עבורם יוגשו בקשות להיתר בניה.
- תחנת שאיבה לביוב (משנית) דרומית לאזור המגורים בישוב.
- בור איגום אטום בנפח 100 מ"ק לפחות שיוקם בשטח המיועד ל"מתקנים הנדסיים" בתב"ע של הישוב, צפונית לאזור המגורים.

בנוסף לבקשה להיתר בניה כנ"ל וביחד אתה יוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה המסמכים הבאים:

- לוח זמנים לביצוע עבודות ביוב בהתאם לאמור בבקשה להיתר בניה כנ"ל
- התחייבות של המועצה האזורית לפנות את בור האגירה בשוטף.

מספר היתרי בניה לבתים חדשים שיינתנו לפני חיבור שפכי הישוב לפתרון הביוב האזורי יעלה על 15 היתרים.

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

6.3.2 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. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשו בתיאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות השנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין 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:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם	ט. כבלי חשמל מתח עליון

	חברת חשמל	
י. ארון רשת	1.0 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3.0 מ'	

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

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן ביתר 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 ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפידה, 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 אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

### 6.3.3 תקשורת:

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות. החלפה הדרגתית של התשתיות העליות הקיימות לרשת תת קרקעית תבצע בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה.

### 6.4 חומרי חפירה ומילוי

6.4.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:

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

### 6.5 חלוקה ורישום

- 6.5.1
- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
  - מגרשים שייכים לאזור מגורים אי' לא ניתנים לחלוקה נוספת. באזור מגורים אי'2 תותר

- חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות ללא הוספת יחיד מעל המוצע בתכנית.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
  - תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

## 6.6 הפקעות

- 6.6.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
  - תחום רצועת דרך 899 ירשם ע"ש מדינת ישראל.

## 6.7 מבנים קיימים

- 6.7.1 מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
- 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 מבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
  - מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

## 6.8 מבנים להריסה

- 6.8.1 הועדה מקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

## 6.9 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.9.1 תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 6.9.2 תנאי למתן היתר בנייה לתוספת הבנייה המותרת מכוח תכנית זו יהיה אישור תכניות ביצוע להסדרת תנועה (כולל תאורה וניקוז) בצומת הכניסה מכביש 899.
- 6.9.3 תנאי למתן היתר בנייה אישור תכניות עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס ועדה מקומית.
- 6.9.4 תנאי למתן היתר בנייה עבור תוספת למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על המבקש להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק במנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

- 6.10 היטל השבחה**
- 6.10.1** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 6.11 חניה**
- 6.11.1** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 6.12 עתיקות**
- 6.12.1** בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 6.13 פיקוד העורף**
- 6.13.1** תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6.14 שרותי כבאות**
- 6.14.1** קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.
- 6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**
- 6.15.1** יינתן היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 6.16 מתקני תקשורת**
- 6.16.1** מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.17 פיתוח תשתית**
- 6.17.1**
- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.18 קולטי שמש על הגג**

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

משרד האנרגיה  
מחלקת המעקב  
תאריך: 15/09/2014

משרד האנרגיה  
מחלקת המעקב

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		מינהל מקרקעי ישראל		
יזם בפועל (אם רלבנטי)		מנהל מקרקעי ישראל		
בעלי עניין בקרקע		מנהל מקרקעי ישראל		
עורך התכנית	013754023	דסמונד קפלן אדריכלים	דסמונד קפלן אדריכל	05/10/14



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

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח תחבורתי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל 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 <sup>(2)</sup> .		
	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/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
		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)		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
√		האם התוכנית גובלת במתוז 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?		
√		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
√		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
√		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה **דסמונד קפלן**, מספר זהות 013754023,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17434 ששמה מתת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 28921.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>
א. שגיא שרייבר	מודד מוסמך
ב. מיכאל נוצה	יועץ תנועה
ג. מאיר רוזנטל	יועץ מים וביוב
ד. ערן געש	יועץ נוף
	תכנון נוף
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.

~~דסמונד קפלן  
אדריכל~~

חתימת המצהיר

05/10/14  
תאריך

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני חתום מטעם עוז געש, מסי זהות 058373788,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/17434 ששמה מנת (לחלן – חיתוכנית").
2. אני מומתה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודת מסעם רשם תמלוליסים (חנף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 74592.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנישא תכנון נופי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים תמפורסים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אונם ערכתי וחשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי חשם דלעיל הוא שמי, החתימה ולמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עוז געש-אדריכלות נוף  
 ע 058373788  
 יעד 20155  
 04-9909930-079  
 חתימת המצחית



4.8.10

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני התנוס מטח נוצח מיכאל, מס' זחות 59421036,

מצחיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17434 ששמוח מותת (לחלך - ח"יתוכנית").
2. אני מומחה לתנוס תנדשה אזכרתה ויש בידי תעודח מטעם רשם המחלדסים (חגוף חמוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמסמרה חוא 22492.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא תכנון כבישים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות והחכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והטאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. חנני אתראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי והשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצחיר כי השם דלעיל חוא שמי, החתימה דלמטה היא תנמימתי, וכי תוכן תצחירי זח אמת.

  
 חתימת המצחיר

4/8/10  
 תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה מאיר רוזנטל, מספר זהות 051437796,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/17434 ששמה מתת (להלן - הי"תוכנית).
2. אני מומחה לתחום מיס ומל"ק ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27203 או לחילופין (מתק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מס ומל"ק בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

11/9/14  
תאריך

## הצהרת המודד

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

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימלא 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 : 17434/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: 16/10/2013 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).

14/09/14  
תאריך

חז' הצפון  
 מיפוי והנ"פ בע"מ  
 ת.ד. 51367/ת"ת

1070  
מספר רשיון

שגיא שרייבר  
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
ג/6523	מופקדת	3770	03/06/1990

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	תאריך האישור
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
לא טענה אישור	-	-