

2000204889-1

תכנית מס' ג/19386

מבואות מס' 2006  
מחוז המסן נצרת עילית  
29-05-2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' : ג/19386

הושעיה - הרחבת הישוב

מחוז : צפון

מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים/ נצרת עילית

סוג תוכנית : מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="203 1153 730 1366" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז עטון  חוק התכנון וחבניו תשכ"ה 1965  אישור תכנית מס'  הועדה המונוגזיה לתכנון ובניה הארצית  ביום 29/05/13 מאשר/את התוכנית  מנהל מינהל התכנון  אלכס טפול, אד"ר  יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="203 1579 633 1736" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19386/16  פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  מיום.....</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו מוסיפה 78 מגרשים חד משפחתיים לצרכי הרחבת הישוב בכדי לאפשר לגידול הטבעי במקום ולתוספת אוכלוסיה צעירה להמשך קיום היישוב במגוון גילאים. התכנית משמרת את אופי הישוב הקיים ואופי חיי תושביו. יחידות אלו נוספות לאזור בו כבר מאושרות בתכניות קודמות 81 יח"ד והוא מחולק כעת מחדש למגרשים לכדי שכונה קוהרנטית של 159 יח"ד. התכנית מרחיבה את הישוב לכדי 600 יח"ד לפי הנחיות תמ"א 35 סעיף 6.2.2.4, ובצפיפות של 2 עד 2.5 יח"ד לדונם ע"פ סעיף 6.1. ד' בתמ"מ 2 תיקון 9 וסעיף 12.2.2 בתמ"א 35. הישוב הינו בעל אופי קהילתי דתי, עם גודל בית אב ממוצע של 5.2 נפשות, הגדול מהממוצע הארצי. בנוסף מסדירה התכנית שטחי תעסוקה ותעשייה זעירה הקיימים בתוך היישוב.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הושעיה - הרחבת הישוב
1.1	מספר התוכנית	ג/19386
1.2	שטח התוכנית	1570.93 דונם (במדידה ממוחשבת)
1.3	מהדורות	שלב • תוקף מספר מהדורה בשלב 6
1.4	סיווג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 01/05/2013 סוג התוכנית • תוכנית מפורטת האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים / נצרת עילית

קואורדינטה X 227750  
קואורדינטה Y 740500

1.5.2 תיאור מקום הישוב הושעה אשר בגליל התחתון בסמוך לכביש 77.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מוא"ז עמק יזרעאל, נצרת עילית.

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל  
יישוב הושעיה  
שכונה לי"ר  
רחוב לי"ר  
מספר בית לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17621	מוסדר	חלק מהגוש	--	9
17622	מוסדר	חלק מהגוש	2,3,27	1,4,5,7,10,26
17623	מוסדר	חלק מהגוש	12,14,16,17,18,22,23,27,29,30	4,5,6,10,11,15,21,28
17624	מוסדר	חלק מהגוש	--	26,29,35,39,40
17844	מוסדר	כל הגוש	--	--
17845	מוסדר	כל הגוש	--	172
17711	מוסדר	כל הגוש	--	--
17667	מוסדר	כל הגוש	--	--
17643	מוסדר	חלק מהגוש	--	10,15,21,22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
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

ו. מקומית מבוא עמקים, ו. מקומית נצרת עילית.

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22.9.1994	י.פ. 5169	שינוי חלקי	שינוי	גב"מ 140
12.3.2001	י.פ. 4970	שינוי חלקי	שינוי	ג/11404
22.9.1994	י.פ. 5131	קו בניין	כפיפות	ז/מק/01/11404
19.2.2006	י.פ. 5496	הגדלת שצ"פ	כפיפות	ז/מק/02/11404
19.12.2007	י.פ. 5750	איחוד וחלוקה	כפיפות	מק/ז/04/11404
24.3.2003	י.פ. 5169	קו בניין	כפיפות	ז/מק/01/140
19.12.2007	י.פ. 5178	קו בניין	כפיפות	ז/מק/09/140
24.3.2003	י.פ. 5169	קו בניין	כפיפות	ז/מק/10/140
21.11.2002	י.פ. 5131	שינוי בקו בניין	כפיפות	מק/ז/01/1140
21.6.1998	י.פ. 4656	תכנית יער	שינוי	ג/8391
14.12.2004	י.פ. 5349	שטח חקלאי	ללא שינוי	משי"צ 100
21.10.1993	י.פ. 4151	הרחבת מבני ציבור	כפיפות	ג/7139
4.3.1990	י.פ. 3748		מבוטלת ע"י גב"מ 140	ג/5083
24.6.1991	י.פ. 3894	דרך גישה לישוב	כפיפות	ג/4733
23.08.1995	י.פ. 4319	תרשי"צ	כפיפות	1/03/1
30.12.1997	--	תרשי"צ	כפיפות	1/03/2
28.7.1998	--	תרשי"צ	כפיפות	1/03/3
13.07.1999	י.פ. 4770	תרשי"צ	כפיפות	1/03/4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	משה צור אדריכלים	01/05/2013	--	25	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	משה צור אדריכלים	01/05/2013	1	--	1:2500 1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	ארז בוקובה ש. קרני	01/05/2013	1	--	1:1250	מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	דוד אלחנתי	01/05/2013	2	--	1:500 1:1250	מנחה	נספח נופי
	ו. מחוזית	דוד אלחנתי	01/05/2013	--	28	--	מנחה	נספח נופי סביבתי
	ו. מחוזית	דוד אלחנתי	03/10/2011	1	--	1:1000	מנחה	נספח עצים בוגרים
	ו. מחוזית	אריה פולינסקי פלגי מים	01/05/2013	1	22	1:2000	מנחה	נספח מים וביוב
	ו. מחוזית	ארז בוקובה ש. קרני	01/05/2013	1	2	1:1250	מנחה	נספח נקוז

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**

גש/ חלקה(י) ליד	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521	--	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלילת 17105	--	מנהל מקרקעי ישראל	--	--	--	--

**1.8.2 יזם במועל**

מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
--	04-6560521	--	מנהל מקרקעי ישראל	--	--	--	--

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521	ה.ד. 580 נצרת עלילת 17105	מנהל מקרקעי ישראל	--	--	--	בעלים
hoshaya-r@014.net.il	04-6464211	ד.ג. המוביל 17915	הושעיה - אגודה שיתופית	570028373	--	--	חוכר
Dov@eyz.org.il	04-6520000	ה.ד. 90000 18120	מועצה אזורית עמק זרעל	--	--	--	חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מס' מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@mz-a.com	04-8305105		04-8305100	ד.ג. 54, חיפה	512268988	משה צור אדריכלים	22950	004549606	ארנה צור	אדריכל
fahoum@kfahoum.co.il	04-8223446		04-6552304	נצרת 16101	510791841	ה.פאחום ושות' תנדסיים בע"מ	983	026310748	אימד פאחום	מודד מוסמד
office@kami-eng.co.il	04-8251095		04-8244468	ד.ג. 46, חיפה 34334	510799893	ש. קרני מתנדסים בע"מ	00113241	023021454	אריז בקובווח	מתנדס אורחי
daljanati@gmail.com	04-9895705		04-9895705	רמות מנשה	015718224	אלחנתי תכנון נוף	81003	015718224	דוד אלחנתי	אדריכל
moti@palgey-maim.co.il	04-9893502		04-9893231	יקועם מושבה 20600	510681984	פלגי מים בע"מ	81398	058742214	אריה פלינסקי	מתנדס חקלאי
office@kami-eng.co.il	04-8251095		04-8244468	ד.ג. 46, חיפה 34334	510799893	ש. קרני מתנדסים בע"מ	00113241	023021454	אריז בקובווח	מתנדס אורחי

**1.9 הגדרות בתוכנית**

לא רלוונטי  
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**

הוספת 78 מגרשים חד משפחתיים במקום אזור המיועד ל 81 יח"ד ליצירת שכונה חדשה קוהרנטית של 159 יח"ד לכדי מיצוי המכסה המותרת של 600 יח"ד.  
הסדרת שטחי תעסוקה הקיימים בתוך היישוב מבחינת שימושים מותרים ותחבורה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת של שטח למבני ציבור.  
קביעת תכליות ושימושים מותרים למגרשים החדשים ואזור תעסוקה, ושינוי גיאומטריה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1570.9 דונם (ע"פ מדידה ממוחשבת)

טבלת השטחים מתייחסת לשטחי בנייה : שטח עיקרי + שירות.

יעד	שטח קרקע	ע"פ תכנית מאושרת	יחיד	96 בנייה מותרים	שטח בנייה מותר [מ"ר]	הערות	שינוי למצב קיים		סה"כ
							שינוי למצב קיים	שינוי למצב קיים	
מגורים א	162543	גב"מ 140	277	55	89,399				
	66722	ג/11404	134	55	36,697	ע"פ גב"מ/140 מגרשי 600			
	2064	מק יז 09/140-	4	55	1,135	ע"פ גב"מ/140 מגרשי 600			
						מגרשי 500 מ"ר חדשים	± 13440	± 48	
סה"כ	236120		415		127,231				140671 מ"ר
מגורים א' 3	22728	מק יז 11404-04	41	55	12,500.4				
	15191	מק יז 11404-04	40	55	8,355.05				
	37919		81		20,855.45				20855.45
מגורים ב'	8614	גב"מ 140	26	60	5,168	דו משפחתי	- 3780	-- 18	1,388
מגורים א' 1	41157	גב"מ 140		50	20,579	מתחם -בנית מגורים ארעית	- 5000		15,579
מגורים						יעוד בתכנית חדשה בלבד	±11520	± 48	11520
מבנים ומוסדות ציבור	7583	מק יז 11404-04		40	3,033.2	ע"פ גב"מ/140	± 3351		6384.2
שטח למבני ציבור	47374	ג/11404		40	18,949.6	ע"פ גב"מ/140			
	960	גב"מ 140		40	384	ע"פ גב"מ/140			
	4423	מק יז 10/140-		40	1,769.2	ע"פ גב"מ/140			
	52757				21102.8				21102.8
שטח למוסד חינוכי	32422	גב"מ 140		45	14589.9				
	16430	גב"מ 140		25	7500				
	48852				22089.9		-15900		6189.9
שטח מבני ציבור משולב תיירות ונופש	55618	גב"מ 140		40	22,247				22,247
אזור נופש פעיל	39164	ג/11404				מתכנית ג/11404 (מגרש ללא זכויות).			
אזור חקלאי מיוחד	16005	גב"מ 140		10	1,601				1,601
תעסוקה	68916	ג/11404		80	55,133	"משקי עזר, מלאכה ותעשיה זעירה"	± 8279		63,412
שטח מבני ציבור משולב במסחר וספורט	22286	גב"מ 140		40	8,914				8,914
סה"כ			522						600 יח'

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", גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תחום נחל	עתיקות		
	184-193,	101-211	מגורים
	--	301-348	מגורים א'
	--	900-906	תעסוקה
	504,507,509	501-513	שטח ציבורי פתוח
	609	600-623	דרך מוצעת
	--	650-670	דרך מאושרת
	--	690	דרך נופית
	--	700-703	מבנים ומוסדות ציבור
1001	1002,1004,1006	1001-1006	יעוד ע"פ תכנית מאושרת

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
3.5%	55.57	מגורים	--	--	--
1.2%	19.25	מגורים א' (מגרשי 500)	14.9%	233.66	אזור מגורים א' (מגרשי 600)
--	--	--	2.6%	41.16	אזור מגורים א'-1
--	--	--	2.6%	40.38	אזור מגורים א'-3
--	--	--	0.5%	8.6	אזור מגורים ב'
4.9%	77.59	תעסוקה	4.4%	68.92	אזור משקי עזר, מלאכה ותעשייה זעירה
0.5%	8.38	מבנים ומוסדות ציבור	0.5%	7.58	מבנים ומוסדות ציבור
--	--	--	3.4%	52.76	שטח למבני ציבור
6.7%	103.84	שטח ציבורי פתוח	16.3%	252.32	שטח ציבורי פתוח
2.0%	31.8	דרך מאושרת	12.1%	189.7	דרך מאושרת
2.1%	33.08	דרך מוצעת	--	--	דרך מוצעת
0.2%	3.73	דרך נופית	--	--	--
78.9%	1237.69	יעוד על פי תכנית מאושרת	--	--	--
--	--	--	2.5%	39.16	אזור נופש פעיל
--	--	--	0.1%	1.27	שביל
--	--	--	0.2%	2.89	דרך להולכי רגל
--	--	--	9.3%	146.49	קרקע חקלאית
--	--	--	1.0%	16.05	אזור חקלאי מיוחד
--	--	--	8.8%	138.59	שטח ירוק - שימור חורש
--	--	--	11.6%	182.60	שטח ירוק - שימור יער
--	--	--	1.0%	15.67	יער טבעי לשימור
--	--	--	3.1%	48.85	שטח למוסד
--	--	--	3.5%	55.52	שטח למבני ציבור משולב תיירות ונופש
--	--	--	1.4%	22.28	שטח מבני ציבור משולב עם מסחר וספורט
--	--	--	0.4%	6.07	בית קברות
100%	1570.9	סה"כ	100%	1570.9	סה"כ

01/05/2013

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 25

## 4 יעודי קרקע ושימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו שום קרקע הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו – ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

4.1 מגורים	
מגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר. תאי שטח 101-211	
4.1.1 שימושים	
א.	מגרשים המיועדים לבתי מגורים חד משפחתיים.
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים גלריות וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים (40 מ"ר בלבד כחלק מהשטח העיקרי).
ג.	חניה מקורה בתחום המגרש. מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים או בנפרד ובמגבלות קווי הבניין. ניתן לבנות חניה חפורה מתחת לבית אם תנאי הטופוגרפיה מתאימים. ניתן לבנות את המבנה בקו בניין צידי 0 מ' וקדמי 0 מ' באישור הו. המקומית.
ד.	מערכות טכניות ומתקני שירות - המשמשים את המגורים ויתר השימושים המותרים.
ה.	אחסנה - במשולב עם בית המגורים במסגרת קווי הבניין (לא במבנה נפרד).
ו.	קומת עמודים מפולשת (תחשב במניין הקומות המותרות).
4.1.2 הוראות	
א.	קו בניין בתכנון המרוכז או בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול משותף יתאפשר קו בניין צדדי 0. ניתן לבנות קבוצת מגרשים סמוכים בהיצמדות לקו מגרש לימין/שמאל בהסכמת שכנים ובאישור הו. המקומית.
ב.	גגות גגות הבתים יכוסו ברעפים לפחות ב 60% משטח הגג.
ג.	שיקום נופי תנאי להיתר בניה וטופס אכלוס - לפי סעיף 6.1.
ד.	קירות תומכים קירות תומכים יחופו באבן לקט טבעית וינוקזו בהתאם. גובה מקסימלי לקירות תומכים ומסלעות יהיה 2 מ'. גובה גבוה יותר הדורש גישור אנכי יפוצל למקטעים שביניהם מרחק אופקי של 50 ס"מ לפחות לשתילה. פתרון אחר לאישור הו. המקומית.

4.2 מגורים א'	
מגרשים בגודל מינימלי של 400 מ"ר. תאי שטח 301-348	
4.2.1 שימושים	
א.	מגרשים המיועדים לבתי מגורים חד משפחתיים.
ב.	חניה מקורה בתחום המגרש. מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבניין. מבנה החניה יהיה פתוח מ-3 כוונים לפחות, או בנפרד. ניתן לבנות חניה חפורה מתחת לבית אם תנאי הטופוגרפיה מתאימים. ניתן לבנות את המבנה בקו בניין צידי 0 מ' בהסכמת השכן וקדמי 0 מ' באישור הו. המקומית.
ג.	מערכות טכניות ומתקני שירות - המשמשים את המגורים ויתר השימושים המותרים.
ד.	אחסנה - במשולב עם בית המגורים במסגרת קווי הבניין (לא במבנה נפרד).
ה.	קומת עמודים מפולשת (תחשב במניין הקומות המותרות).

4.2.2	הוראות
א.	קו בניין בתכנון המרוכז או בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול משותף יתאפשר קו בניין צדדי 0. ניתן לבנות קבוצת מגרשים סמוכים בהיצמדות לקו מגרש לימין/שמאל בהסכמת שכנים ובאישור הו. המקומית.
ב.	גגות גגות הבתים יכוסו ברעפים לפחות ב 60% משטח הגג.
ג.	שיקום נופי תנאי להיתר בניה וטופס אכלוס - לפי סעיף 6.1.
ד.	קירות תומכים קירות תומכים יחופו באבן לקט טבעית וינוקזו בהתאם. גובה מקסימלי לקירות תומכים ומסלעות יהיה 2 מ'. גובה גבוה יותר הדורש גישור אנכי יפוצל למקטעים שביניהם מרחק אופקי של 50 ס"מ לפחות לצרכי שתילה. פתרון אחר לאישור הו. המקומית.

4.3	תעסוקה
	ישמש כפארק התעסוקה של הישוב.
4.3.1	שימושים
א.	ישמש להקמת מבנים לתעסוקה מקומית זעירה כגון: בתי מלאכה למלאכות זעירות, סטודיו לאומניות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים, משרדים, ולתעשיות עתירות ידע, ותעשייה נקייה. הכל לעסקים נקיים ולא מזהמים, לאישור הו. המקומית.
ב.	מחסנים ומבני עזר לשימושים הנ"ל (מבני טרנספורמציה, אשפה, ותשתית). לא תותר אחסנה שאינה לצרכי שימוש פנימי ושוטף של עסק במקום.
ג.	מבנים ושימושים הקיימים בעת אישור תכנית זו על פי תכניות קודמות.
ד.	בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים בעלי פוטנציאל הפרעה לסביבה ו / או המייצרים שפכים מסוכנים העלולים לזהם את מי התהום, ו/או המאכסנים תומרים מסוכנים.
4.3.2	הוראות
א.	תכנית חלוקה יתן היתר בניה רק לאחר הכנת תכנית חלוקה לכל תא השטח בו מבוקש ההיתר + פרוגרמה תכנונית לכל מתחם התעסוקה וחלוקתו לאזורי פעילות לפי החלוקה הבאה: אזור משרדים, בתי תכנה ותעשייה נקיה. אזור סדנאות. כל אזור פעילות יחולק לחלקות משנה. פרוגרמת המתחם תכלול תכנון לכבישים, תשתיות ושיקום נופי. לאישור הוועדה המקומית.
ב.	אישורים מקצועיים כל שימוש עסקי יחויב לעמוד בדרישות סביבתיות שינתנו בשלב היתר הבניה ע"י היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה לפי הצורך.
ג.	קומת מסד תותר בניית מסד לצורך התאמת הבניין לשיפוע הקרקע הטבעית. זאת עד גובה 1.5 מ'
ד.	חזות ועיצוב לקבלת היתר תוצג תכנית חזיתות למבנה, ולפיתוח המגרש התואמת את אופיו של הישוב לאישור הוועדה המקומית.
ה.	תכנית בינוי היתר בניה יותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י והוועדה המקומית אשר תצורף לבקשה להיתר בניה. תכנית זו תכלול העמדה במגרש ויחס למבנים אחרים בו – קיימים ועתידיים, מפלסי מגרש וקירות תומכים, פילרים ומבני עזר, מערכות ומתקני תשתיות, הסדרי תנועה וחניה בתחום המגרש, אזורי פריקה וטעינה, גדרות, תאורה, שילוט, מעברים להולכי רגל, וחיץ ירוק בין המבנים לבין הסביבה המיועדת למגורים.
ו.	הנחיות סביבתיות לא יוצא היתר בניה בתחום אלא אם הבקשה עונה לדרישות הבאות: א. שפכים - התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי

<p>הטיפול בהם לרבות מתקני קדם טיפול בתוך המפעל, ספיקות שנתיות יומיות ושעתיות והתאמתן לקווי האיסוף וההובלה בישוב.</p> <p>איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב היישובית תהיה בהתאם לדרישות מהנדס המועצה האיזורית, חוק העזר לרשויות מקומיות תשמ"ב 1981, והוראות הרשויות המוסמכות באותה העת.</p> <p>ב. <u>ניקוז מי גשם</u> – מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערכת הובלת השפכים. תכנית הניקוז תכלול פתרונות למניעת זיהום מי נגר לרבות פיתרון למניעת זיהום ממשטחי עבודה ואכסון חיצוני.</p> <p>ג. <u>פסולת</u> – התכנית תכלול דרכי אצירה, טיפול, וסילוק פסולת לסוגיה. טיפול בפסולת רעילה יהיה בהתאם לתקנים והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. <u>רעש</u> – בהתאם לתקנות רעש והנחיות הרשויות המוסמכות. רמת הרעש המדד באזורי המגורים הסמוכים לא תחרוג מהמותר באזורי מגורים.</p> <p>ה. <u>זיהום אוויר</u> – לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ואו הנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. <u>חומרים בשימוש</u> – יוצג פירוט, סוגים וכמויות, תנאי אכסון.</p> <p>ז. <u>קרינה</u> – יוצג פירוט קרינה רדיו אקטיבית ואלקטרומגנטית ומקורות אחרים לפליטות קרינה ואמצעים למניעת פליטה מעל המותר בחוק ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. <u>אכלוס מבנה להשכרה</u> – יעשה באישור מהנדס המועצה, היחידה לאיכות הסביבה במועצה, והמשרד להגנת הסביבה.</p>		
<p>1. לאורך חזיתות קידמיות של המגרשים יתוכנן גינן הכולל שתילת עצים בוגרים וצמחיה לאישור הו. המקומית ובתיאום עם הישוב.</p> <p>2. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש וביצוע שיקום נופי על סמך התכנית שאושרה.</p>	פיתוח המגרש	ז.
<p>אין מגבלות בניה מתחום בית העלמין.</p>	מגבלות בניה	ח.

<b>4.4 שטח ציבורי פתוח</b>		
תאי שטח 501-513.		
<b>4.4.1 שימושים</b>		
א. ישמש כשטחים ציבוריים אינטנסיביים ואקסטנסיביים על סמך תכנית נוף וגינן, ועל בסיס הנספח הנופי, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.		
ב. הפיתוח יכלול גנים ציבוריים (נטיעות / מדשאות) ריהוט גן, תאורה, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק לילדים.		
ג. סככות צל בקירוי קל.		
ד. לא תותר כל בניה בשצ"פ למעט מתקנים הנדסיים (תחנות טרנספורמציה וכד') בהתאם לצורך בתאי השטח: 501, 504, 505, 510. מתקני ביוב יותרו רק באישור המשרד להגנת הסביבה.		
ה. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות וביצוע מתקנים לויסות ספיקות מי נגר עילי.		
<b>4.4.2 הוראות</b>		
א. תנאי להיתר בנייה למגרשי המגורים בינוי הכנת תכנית בינוי לכל השטחים הציבוריים הפתוחים שבאותו המתחם. תנאי לאכלוס – פיתוח בפועל של השטחים הציבוריים שבמתחם. תכנית זו תכלול פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים/מסלעות, שבילים, ניקוז השטח, צמחיה ונטיעות, ופירוט חומרי הגמר. תכנית זו תהווה מסמך מחייב לפיתוח לכל מתחם.	תכנית בינוי	
ב. תשומת לב מיוחדת תנתן לשימור ערכי הטבע במקום: עצים בוגרים, מתחמי צמחיה קיימת מפותחים, ונקודות תצפית ייחודיות. הכל לבמסגרת תכנית הבינוי והפיתוח	שימור ערכי טבע	

לאישור הוועדה המקומית, ובהתאם לסעיף 83 ג לחוק בנושא עצים בוגרים.		
--	--	--

<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
	תאי שטח 700-703.	
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מוסדות בריאות	
<b>ב.</b>	מוסדות דת: בית כנסת, בית מדרש וכו'.	
<b>ג.</b>	מוסדות חינוך: מעונות יום, גני ילדים ובתי ספר.	
<b>ד.</b>	מוסדות תרבות.	
<b>ה.</b>	אחסנה ומבני עזר לנייל.	
<b>ו.</b>	מבני ומתקני ספורט.	
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	תכנית בינוי	היתר בניה להקמת מבנה יותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס המועצה והוועדה המקומית, אשר תצורף לבקשה להיתר בניה. הכל לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול העמדה במגרש ויחס למבנים אחרים בו, מפלסי מגרש וקירות תומכים, פילרים ומבני עזר, מערכות ומתקני תשתיות, הסדרי תנועה וחניה בתחום המגרש, גדרות, תאורה, שילוט, מעברים להולכי רגל, וגיטון. כמו כן, תכנית הבינוי תתייחס לשיקום שפכי עפר / חציבות / חפירות.
<b>ב.</b>	שיקום נופי	תנאי לטופס אכלוס – ביצוע בפועל של שיקום נופי על פי תכנית הבינוי.

<b>4.6</b>	<b>דרכים מאושרות ומוצעות</b>	
	תאי שטח 601-623, 650-665	
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	הדרכים ישמשו כצירי תנועה בתוך הישוב: צירים מאספים ושכונתיים.	
<b>ב.</b>	פיתוח הדרכים, רוחבם וסוגם ע"פ נספח הכבישים.	
<b>ג.</b>	במסגרת הרחוב חניה למקומות ציבוריים וחניה נוספת לאורחים.	
<b>ד.</b>	ניקוז נגר עילי.	
<b>ה.</b>	ריהוט רחוב ותשתיות ציבוריות.	
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	שיקום נופי	תנאי להיתר בניה וטופס אכלוס למגרשים במתחם הכביש – ביצוע בפועל של שיקום נופי של הכבישים הצמודים להם לפי סעיף 6.1. זאת על פי תכנית הבינוי אשר תתייחס לשיקום שפכי עפר / חציבות / חפירות.

<b>4.7</b>	<b>דרך נופית</b>	
	תא שטח 690.	
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים והוראות</b>	
	דרך זו תשמש כדרך יער מקומית למעבר כלי רכב פרטיים בלבד. תכנון וביצוע דרך זו יעשה בשיתוף אדריכל נוף ובאישור מהנדס המועצה האזורית.	

<b>4.8</b>	<b>יעוד ע"פ תכנית מאושרת</b>	
	תאי שטח 1001-1006.	
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים והוראות</b>	
	הכל לפי התכנית המאושרת במקום	

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

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הארץ (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי כוללים בניה (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שטח מ"ר/מ"ר	גודל מגרש/מ"ר	מס' תא שטח	יעוד			
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה						מעל לקניסה	שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת					מעל לקניסה הקובעת		
												שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
4	3	3	5	(1) 1	2	45%	2	111	--	(3) 1	(1)	(5) 60	220	500	מגורים				
4	(2) 3	(2) 3	5	(1) 1	2	45%	2.5	48	--	(3) 1	(1)	(5) 60	180	400	מגורים א'				
4	4	4	6	(1) 1	2	60%	--	--	80%	(1)	(1)	20%	60%	500	תעסוקה				
5	5	5	5	(1) 1	1	--	--	--	--	(1)	(1)	--	--	1000	שטח ציבורי פתוח				
5	4	4	5	(1) 1	3	25%	--	--	40%	(1)	(1)	5%	35%	800	מבנים ומוסדות ציבור				
זכויות על פי תכניות מאושרות																			
1001-1006																			

- (1) תיתכן העברת זכויות בין המפלסים שמעל ומתחת למפלס הכניסה הראשית לפי תנאי הטופוגרפיה בכל מגרש, לאישור הוועדה המקומית.
- (2) בתכנון מרוכז או בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול משותף יתאפשר קו בנין צדדי 0.
- (3) במקרה מיוחד בו אופיו התפעולי של המיזם מחייב גובה רב יותר למבנה, רשאית הו. המקומית לאשר בניה עד 10 מ'.
- (4) הזכויות ניתנות סה"כ יחד לתאי השטח: 501, 504, 505, 510. לשאר תאי השטח ביעוד שצ"פ אין זכויות בניה.
- (5) שטחי השרות כוללים 30 מ"ר עבור חניה מקורה, שטח זה מיועד לבניית חניה מקורה בלבד ולא יותר להמירו בשטח שרות אחר.

**6. הוראות נוספות****6.1. תכנית בינוי ופיתוח**

1. יתאפשר ביצוע התכנית בשלבים - בכל שלב, וכתנאי להיתר בניה למגרשי המגורים, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור, מהנדס מועצה האזורית והועדה המקומית לאותו השלב. שלבי פיתוח, כפי המפורט בסעיף 7.2.

התכנית תכלול :

2. תכנון מפורט לכבישים ודרכים ציבוריות – כולל חתכים ופרטי תמיכה, סימון חניות ציבוריות ולאורחים, מדרכות ומעברים להולכי רגל.
3. תכנית לשיקום מדרונות ואזורי חציבה ומילוי של הכבישים והמגרשים הציבוריים - כולל דירוג מדרונות, פתרונות נטיעה ושתילה וחיפוי באדמה גננית.
4. מפלסי 0.00 למגרשים.
5. מיקום תשתיות חשמל, מים, ביוב, גז ותקשורת, ופילרים לכל מגרש.
6. מיקום לריהוט רחוב.
7. מיקום תחנות אצירת אשפה ומחזור מקומיות.
8. פרטי פילרים למגרשים ותחנות אצירת אשפה למגרשים ופרטי גדרות ציבוריות.
9. תכנית פיתוח נופי – אשר תכלול גיטון וערוגות בדרכים ובשטחים הציבוריים, תכנון פיתוח לשצי"פים אינטנסיביים ואקסטנסיביים ומעברים להולכי רגל.
10. הצגת שימור ושיקום ערכי טבע ונוף וצמחיה קיימת באזורי השטחים הפתוחים.
11. תכניות הבינוי תערכנה בהתאם לנספחי התכנית.

**6.2. עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי לכלל השלב בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאישור הוועדה המקומית.
- ב. ארובות – לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיות הבניינים אלא ע"פ פרט מאושר ע"י הוועדה.
- ג. צנרת - מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז לא תועבר על הקירות החיצוניים של המבנה.
- ד. ניקוז מי גשם - צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית, ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים, לאישור הוועדה המקומית.
- ה. מסתורי כביסה – במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לאישור הוועדה המקומית.
- ו. שילוט – כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהישוב.
- ז. תכנון ופיתוח המגרש – כתנאי להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קו הקרקע הטבעי, קווי הדיקור של עבודות העפר, קירות תומכים וגדרות בגבול המגרש. פתרונות ניקוז, קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים, וביוב ומתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן ינתן מפרט עם חומרים, צבע ופרט בנין לגדרות, לקירות התומכים ולמסלעות. כמו כן תוכן תכנית לשיקום חפירה חציבה ומילוי, כולל תכנון הצמחיה במגרשים לאישור הוועדה המקומית.
- ח. ציפוי חוץ – בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"י תכניות החזיתות חומרי ציפוי החוץ של המבנה. במגרשי המגורים יותר גמר טיח ואבן טבעית בלבד: גוון הטיח יהיה בטווח של לבן עד חום בהיר.



<p>לא יותר צבע נוצץ.</p> <p>ט. גגות – במגרשי המגורים יותרו גגות רעפים (מינימום 60%) או שטוחים בלבד. רעפים בגווני אדום עד כתום בלבד.</p> <p>י. גדרות - יבוצעו בעץ / מסגרות ולא כקיר בנוי אטום. הגדרות במגרשי המגורים יהיו עד גובה 1.6 מ'.</p> <p>יא. לא יותרו קשתות בנויות בחזיתות המבנים.</p> <p>יב. עמודים – לא יותרו עמודים בודדים לגובה שמעל קומה אחת.</p> <p>יג. מסדים – כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>יד. מבני עזר (ביעוד תעסוקה) – כגון: חניה מקורה, חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק ולטרנספורמטור ואחסנה יבנו במיקום, בצורה, בגמר ובפרטים הזהים לאלו של קירות המבנה באותו המגרש ויסומנו בתכנית הבינוי.</p> <p>טו. ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים ישולבו בקירות התמך במידת האפשר.</p> <p>טז. לא תותר בניית בתי עץ.</p>
---

### 6.3. ניקוז מים

<p>6.3.1 צירים המסומנים לניקוז היישוב בנספח הניקוז לא יחסמו למעבר מים חופשי על ידי אף אדם או רשות, ללא מתן פיתרון חלופי לאותו ציר הניקוז, בהתייעצות עם מחלקת ההנדסה של המועצה האזורית ומוסדות היישוב.</p> <p>6.3.2 בצוע מוצאי הניקוז מסי 1 ומסי 3 כבנספח הניקוז, כולל הקמתם של מתקני ויסות ספיקות, דיפון תעלות הניקוז וחיבורן אל ערוץ נחל כיל, הינן הוראות מחייבות ויש לקבל אישור רשות הניקוז קודם ביצוען.</p> <p>6.3.3 ניקוז משמר מים</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א.1 במגרשי המגורים ובשטח למבנים ומוסדות ציבור, לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>א.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>א.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>א.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>א.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ב. מי הנגר העילי העודפים יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית 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 פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, יבטיחו בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
---

**6.4 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:

- א. למבנים באופי ציבורי (תעסוקה וציבור): הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. למבנים באופי ציבורי (תעסוקה וציבור): עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.
- ג. למבנים באופי ציבורי (תעסוקה וציבור): הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ו. למבני תעסוקה:

- מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

- יוגשו תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ז. שיקום נופי: חובה להשלים שיקום נופי של מדרונות חפירה, חציבה ומילוי לכלל תאי השטח המפותחים - מגורים, תעסוקה וכבישים.

השיקום הנופי יעשה על בסיס תכנית נוף/פיתוח לאישור הוועדה המקומית ויכלול - חיפוי באדמה לנטיעות, קירות תומכים / מסלעות שתילת עצים ושיחים גדרות ומדרגות. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה השלמת הפיתוח לאישור הוועדה המקומית.

**6.5 דרכים וחניות**

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שנוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים במתחם הבינוי לפי שלבי הפיתוח, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, ועל פי תקן חניה התקף באותה העת. זאת מלבד לחניות בתחומי הדרכים.
- ד. לא יותר לתכנן יותר מ 10 מקומות חניה בניצב ברצף אחד או לא יותר מ 5 מקומות חניה במקביל ברצף ללא איי גינון להפרדה. בכל איי הגינון ינטע עץ בכיר אחד.

**6.6 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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 ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.  
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ואו קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ינתן 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 העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

### 6.7 הוראות בנושא עתיקות

א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטי מפורטים להלן) 3039/0 "צפורי" י"פ : 1091 עמ" 1383 מיום : 22987/0 ; 18/05/1964 "צפורי (צפון)" י"פ : 4918 עמ" 4729 מיום 11/09/2000 ; לא פורסם 20629/0 ; כביש צומת המוביל-צומת גולני (דרום) ; 33704/0 "דרך ציפורי-טבריה" י"פ : 5356 עמ" 989 מיום : 30/12/2004 ; לא פורסם 43594/0 ; לא פורסם 43573/0 ; 22988/0 "צפורי (מזרח)" י"פ : 4918 עמ" 4740 מיום : 11/09/2000 הינו/נס את/ר עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"יח - 1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"יח - 1978.

ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצע מגיש הבקשה להיתר הבניה במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"יח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יעשו על ידי מגיש הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית / או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה / או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ו. מאחר ורובו של השטח המבוקש לפיתוח גובל באתר עתיקות מוכרז וצפוי כי במהלך העבודות ימצאו עתיקות, יזמין מגיש הבקשה להיתר הבניה ביצוע סקר פיתוח ארכיאולוגי בתחום התוכנית שבנדון.

(1) מטרת הסקר הינה לברר היקף והשתרעות העתיקות מעל פני השטח, ללא ביצוע בדיקות חודרות קרקע, בתחום שטח התוכנית ולגבש המלצות מקצועיות לגבי אופן הטיפול בהן. עם תום ביצוע הסקר תמציא רשות העתיקות למגיש הבקשה להיתר הבניה דו"ח ראשוני בצירוף מפה הכוללת מיפוי העתיקות בשטח באמצעות GPS.

(2) יודגש כי אין בביצוע הסקר משום מתן היתר לביצוע פעולות הפיתוח ותנאי רשות העתיקות יקבעו בכפוף לתוצאות הסקר ובהתאם לשיקול דעתה המקצועי ומכוח סמכותה על פי חוק העתיקות התש"יח - 1978.

(3) הסקר, יש בו כדי לתת מידע ראשוני ומקדים לגבי העתיקות בשטח ויש בו כדי לסייע בידי מגיש הבקשה להיתר הבניה לתכנן בצורה נכונה בתחום השטח בהתחשב בעתיקות שיתגלו. כמו כן, יחסוך למגיש הבקשה להיתר הבניה זמן ומשאבים רבים טרם הקצאת אמצעים ומשאבים בפעולות הפיתוח המתוכננות.



**6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

קבלת היתר בניה למבני ציבור, מבנים בעלי אופי ציבורי / המקבלים קהל רב, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

**6.9 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.10 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.11 חומרי חפירה ומילוי**

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי /או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינוע ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית 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 ועדכונים.

**6.13 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים 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).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.14 סטייה ניכרת**

כל תוספת יחידות דיור בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

**6.15 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.16 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה/הוועדה המקומית.
- ב. לשטחים הפתוחים/ציבוריים בתכנית - התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):  
יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר בתחום מגרש הבניה ולא להזרים למערכת הביוב.  
20% מינימום משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ/טוף/חלוקים/רסק/חשוף) ושיפועי המגרש יובילו אליו.  
מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.  
יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר מכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לתוואי ניקוז לערוצי הנחלים ולשטחים הפתוחים הגובלים.

**6.17 פיתוח תשתית**

- 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 החדשים שבתחום תוכנית (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. בזמן ביצוע התכנית בשטח יעשו פעולות למניעת גלישה של עפר מעבר לגבולות תכנית לכיוון השטח הפתוח שגובל בה.
- ו. תכנון תאורת הגדר ההיקפית של הישוב יהיה לכיוון פנים הישוב ולא לכיוון הגן הלאומי ציפורי.
- ז. ביצוע העבודות בשטח בגבולות הגן הלאומי ציפורי ושמורת טבע יער הסוללים יעשה בכפוף לפיקוח של רט"ג, במימון היזם.
- ח. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו החל מ-1.1.15 אלא לאחר שתוגש ע"י המועצה האזורית התחייבות להשלמת עבודות שדרוג של המט"ש האזורי - מש"ט רנ"י (הסוללים) בהתאם לתכנית ביוב מאושרת למט"ש הנ"ל, בטרם יאוכלסו בתים הכלולים בבקשה להיתר.

**6.18 תעודת גמר**

- תנאים לקבלת תעודת גמר יהיו:
- א. סיום עבודות הפיתוח במגרש, בניית התניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופסולת עודפי בניה.

ב. תנאי לאכלוס: השלמת ביצוע התשתיות בכל שלב וחיבורן הסופי לרשת המים, ביוב, חשמל. כמו כן יסתיימו עבודות שיקום המדרונות המילוי והחציבה.

### 6.19 קולטי שמש על הגג

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

### 6.20 שמירה על עצים בוגרים

- בכל תחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 לחוק התכנון והבניה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בנספח עצים בוגרים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. במקרים של צורך קונסטרוקטיבי וכדומה, ובמידה ולא ניתן לשמור על עץ/קבוצת עצים לפי שיקול דעת פקיד היערות, יהיה ניתן לקבל רשיון להסרת/ העתקת עצים לפי פקודת היערות - לשיקול דעת פקיד היערות נטענת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתחום היישוב.
- ד. גיאופיטים יאספו משטח העבודות ויועברו לשצ"פ או לגן הלאומי ציפורי, בתיאום רט"ג, ובהערכות של כשנה לפני תחילת עבודות הפיתוח.

### 6.21 חלוקה ורישום

- א. תנאי להוצאת היתר בנייה מכח תכנית זו, יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

### 6.22 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ממבנים הקיימים לפני 1965.  
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות.
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים רשאית הוועדה מקומית לאשר תוספות בניה מכח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו המתאר תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.



**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
אזורי המגורים	ניתן לבצע את התכנית בשלבים: 1. 55 יח"ד לאורך דרך מס' 3 2. 54 יח"ד לאורך דרך מס' 80 3. 50 יח"ד לאורך דרכים מס' 50, 60, 70	- בכל שלב תהיינה 30 יחידות דיור לפחות - תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנית פיתוח לכל שלב בנפרד - תנאי לאיכלוס – השלמת בצוע התשתיות בכל שלב בנפרד וחיבורן למערכות הראשיות
אזור התעסוקה	שלביות יישום התכנית תקבע על ידי הועדה המקומית (בהתחשבות בתכנית בינוי, הנדרשת לפי הוראות סעיף 4.3.2. ה') בתיאום עם ועד הישוב והמועצה האזורית וזאת תוך עיקרון של פיתוח רציף.	
שצ"פים	במקביל לשלבי הבניה של אזורי המגורים	- תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים הסמוכים לכל שלב בנפרד - תנאי לאיכלוס – השלמת בצוע השצ"פים הסמוכים לכל שלב בנפרד

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית מיום אישורה - 10 שנים.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד: --			

עורך התוכנית	שם: ארנה צור משה צור אדריכלים בע"מ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: משה צור אדריכלים בע"מ		
מספר תאגיד: 512268988			

יזם בפועל	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד: --			

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד: --			

בעל עניין בקרקע	שם: המועצה האיזורית עמק יזרעאל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: המועצה האיזורית עמק יזרעאל		
מספר תאגיד:			

בעל עניין בקרקע	שם: מצפה הושעיה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מצפה הושעיה		
מספר תאגיד: 570028373			

## נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/19386 שם התוכנית: הושעיה – הרחבת הישוב

עורך התוכנית: ארנה צור - משה צור אדריכלים בע"מ תאריך: 13.5.12 חתימה: 

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

שימו לב!: סרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 לכלול בו תוכניות מוקדמות 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 (א)	לי"ר	--	--
סעיף 109 (ב)	לי"ר	--	--

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לי"ר	--	--
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לי"ר	--	--
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לי"ר	--	--

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/19386 שם התוכנית: הושעיה – הרחבת הישוב

עורך התוכנית: ארנה צור - משה צור אדריכלים בע"מ תאריך: 12.5.13 חתימה: ס

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: נספח תנועה, נספח מים וביוב, נספח נופי, נספח ניקוז	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית	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	✓	
	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	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר 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)		

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: <u>מבוא עמקים, נצרת עילית</u>		
		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? <sup>(4)</sup>	✓		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		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 <sup>(6)</sup>		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 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?	✓	
		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 לייעודו החדש של המבנה?	ל"ר	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	ל"ר	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	ל"ר	

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

<sup>(4)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(5)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שיט ייעוד.

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

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

אני החתום מטה ארנה צור (שם), מספר זהות 004549606  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19386 ששמה הושעיה - הרחבת הישוב (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 22950.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. אריה פולינסקי - מהנדס חקלאי - נספח מים וביוב  
ב. ארז בוקובה - מהנדס תנועה - תכנון תנועה וניקוז  
ג. דוד אלחנתי - אדריכל 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.

  
חתימת המצהיר

12.5.13  
תאריך

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דוד אלחנתי, מספר זהות 015718224, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 19386/ג ששמה הושעיה – הרחבת הישוב (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81003.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון נוף ונספח עצים בוגרים 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

08/5/13

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה ארז בוקובה (שם), מספר זהות 023021454,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 19386/ג ששמה הושעיה – הרחבת הישוב (להלן – ה"תוכנית").


2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון ורשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00113241

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תחבורה, תנועה וניקוז 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.

תכמן יעוץ  
בהנדסה אזרחית  
מהנדסים בע"מ  
  
חתימת המצהיר

14/05/2013

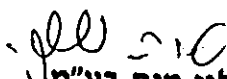
תאריך



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

אני החתום מטה אריה פולינסקי (שם), מספר זהות 058742214 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19386 ששמה הושעיה – הרחבת הישוב (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה חקלאית ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81398.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון מים וביוב 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.

  
 פלני מים בע"מ  
 יקנעם מושבה 20600  
 ע"מ 510681984  
 חתימת המצהיר

10/5/13  
 תאריך

## הצהרת המודד

**הערך:** 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 : 19386/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: 28/12/2007 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבחוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

14.5.2013  
תאריך

מספר רשיון  
התכנית

983  
מספר רשיון

איאד פאהום  
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: 05/7/2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבחוקף.

14.5.2013  
תאריך

מספר רשיון  
התכנית

983  
מספר רשיון

איאד פאהום  
שם המודד