

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' חכ/מק/148/טז

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית

מחוז חיפה.

מחוז

חוף הכרמל.

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

סוג התכנית

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו באה להסדיר ולשנות מיקומם של מגרשים בהתאם לסיכומים ולהנחיות הועדה.

## מחוז חיפה

## תכנית מס' חכ/מק/148/טז

<b>1. זיהוי וסיווג התכנית</b>	
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. 4.361 דונם.	<b>1.1 שם התכנית</b>
הגשה 4 23/12/08	<b>1.2 שטח התכנית</b>
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	<b>1.3 מהדורות</b> שלב מספר מהדורה תאריך עדכון סוג התכנית
כן לא	<b>1.4 סיווג התכנית</b> סוג איחוד וחלוקה
ועדה מקומית 62 (א)(א)(1), 62 (א)(א)(5), 62 (א)(א)(7).	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף:
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
<b>1.5 מקום התכנית</b>	
חוף כרמל 200700 723100	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b> מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X
בלב מושב בת-שלמה, טבעת עליונה.	<b>1.5.2 תאור מקום</b>
מועצה אזורית חוף הכרמל חלק מתחום הרשות	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</b> רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
בת שלמה לי"ר (אין) לי"ר (אין) לי"ר (אין)	<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</b> ישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11799	מוסדר	חלק מהגוש	----	47,53,81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חכ/148/ב'	שינוי	תכנית זו תגבר על התכניות הקיימות רק במידה וחלו שינויים.	3297	30.01.1985
משח/43/(חכ)	שינוי	תכנית זו תגבר על התכניות הקיימות רק במידה וחלו שינויים	4455	10.11.1996
חכ/מק/148/ט'	שינוי	תכנית זו תגבר על התכניות הקיימות רק במידה וחלו שינויים	5367	15.02.2005

### 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גודל מאתר	תאריך האישור
הוראות תוכנית	מחייב	לי"ר	26	לי"ר	16/06/2009	אדר' אסבאן שמעון Ms.C 86889 מ.ר.	ועדה מקומית	
תשריט	מחייב	1:1250	לי"ר	1	16/06/2009	אדר' אסבאן שמעון Ms.C 86889 מ.ר.	ועדה מקומית	

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	"אגודת החקלאיי בת שלמה ח.פ. 570011297	מושב בת שלמה, ד.ג. חוף הכרמל 30992	04-6291240	לי"ר	04-6399141	לי"ר

#### 1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	"אגודת החקלאיי בת שלמה ח.פ. 570011297	מושב בת שלמה, ד.ג. חוף הכרמל 30992	04-6291240	לי"ר	04-6399141	לי"ר

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכרים נחלה
לייר	04-8630970	לייר	04-8630892	קריית הממשלה, שדרות פליימס 15 א', חיפה.	מ.מ.ג. - מינהל מקרקעי ישראל	לייר	לייר	מ.מ.ג. - מינהל מקרקעי ישראל	לייר	בעלים
לייר	לייר	050-7220920	לייר	מושב בת שלמה ד.ג. חוף הכרמל 30992.	לייר	לייר	16517826	לפמן איימו	לייר	חוכרים נחלה 105
לייר	לייר	052-3935721	לייר	מושב בת שלמה ד.ג. חוף הכרמל 30992.	לייר	לייר	37583762	שירי הולנדר	לייר	חוכרים מגורש 2077
לייר	04-6399141	לייר	04-6398801	מושב בת שלמה ד.ג. חוף הכרמל 30992.	"אגודת החקלאיים בת שלמה ח.פ. 570011297	לייר	לייר	לייר	לייר	חוכרים מגורש 2078
לייר	לייר	052-8335081	לייר	מושב בת שלמה ד.ג. חוף הכרמל 30992.	לייר	לייר	38558961	הילה אברהם פרידמן	לייר	חוכרים מגורש 2079

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייר	09-7962059	052-3208980	09-7967258	הדקל 54 תל-מונד מיקוד: 40600	לייר	86889-1 4712	5197788	שמעון אסבאן	אדריכל M.S.C
לייר	04-8224344	054-2052079	04-8224324	רח' ישעיהו 17, חיפה.	ש. זייד ובניו בע"מ תנדסה ומדידות - שמאות מקרקעין ח.פ. 51163955	596	לייר	קובי זייד	מודד

<b>1.9 הגדרות בתכנית</b>
--------------------------

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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

<b>2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה</b>
---------------------------------------

<b>2.1 מטרת התכנית</b>
------------------------

- (א) איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג סימן ז' לחוק התכנון והבניה בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62(א)(א)(1).
- (ב) קביעת הוראות בניה בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62(א)(א)(5).
- (ג) שינוי בקו בניין אחורי למגרשים 2077-2079, שינוי בקו בניין צד למגרש 2079.
- (ד) שינוי בגודל המגרש המותר לבניית יחיד למגורים מ-500 מ"ר ל-450 מ"ר. בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62(א)(א)(7).

<b>2.2 עיקרי הוראות התכנית</b>
--------------------------------

1. איחוד וחלוקה מחדש
2. הנחיות בינוי בהתאם למפורט בתכנית זו
3. קביעת הוראות בניה
4. שינוי קווי בניין
5. שינוי בגודל מגרשים מתכנית בתוקף

<b>2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית</b>
--

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	4.361	---		
מגורים – מספר יחיד	5	---	5	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	1000 מ"ר	---	1000 מ"ר	
מגורים בנחלות	1.775	---	1.775	
מגורים א'	1.430	---	1.430	
שטח פרטי פתוח	0.513	---	0.513	
דרכים מאושרות	0.643	---	0.643	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
בהתאם לתוכניות קיימות והשינויים בתוכנית זו.	בהתאם לתוכניות קיימות והשינויים בתוכנית זו.		
בהתאם לתוכניות קיימות והשינויים בתוכנית זו.	בהתאם לתוכניות קיימות והשינויים בתוכנית זו.	105	מגורים בנחלות
בהתאם לתוכניות קיימות והשינויים בתוכנית זו.	בהתאם לתוכניות קיימות והשינויים בתוכנית זו.	2077-2079	מגורים א'
בהתאם לתוכניות קיימות והשינויים בתוכנית זו.	בהתאם לתוכניות קיימות והשינויים בתוכנית זו.	322	שטח פרטי פתוח
בהתאם לתוכניות קיימות והשינויים בתוכנית זו.	בהתאם לתוכניות קיימות והשינויים בתוכנית זו.	194	דרכים מאושרות

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מגורים בנחלות****4.1.1 שימושים**

- א. מגורים בנחלות - יח"ד ויח"ד נוספת הצמודה לאחד ממבני המגורים הקיימים בשטח של עד 55 מ"ר ובסה"כ מגורים בשטח עיקרי של 400 מ"ר. זכויות אלה כוללות מגרשים המצורפים לנחלה.
- ב. מבנים חקלאיים

**4.2 מגורים א'****4.2.1 שימושים**

- א. מגורים בלבד.

**4.3 שטח פרטי פתוח****4.3.1 שימושים**

- א. חניה, גישה למגרשים גובלים ומעבר תשתיות ציבוריות.
- ב. גינון ונטיעות.
- ג. הקמת מבנים זמניים לצרכי הקהילה (ירידים, סוכות, במות וכיו"ב), ובלבד שיפורקו תוך תקופה שלא תעלה על שבועיים מיום הקמתם, אלא אם מהנדס העיר התיר את המשך קיומם לתקופה של שבועיים נוספים.

**4.4 דרכים מאושרות****4.3.1 שימושים**

- א. דרך ציבורית קיימת, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר) (ג)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות	מספר יחידים	צפיפות ליונים (יחיד נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לבנייה	קווי בנין (מטר)	קדמי	צדדי	אחורי					
			מספר שרות	שטח שרות														
מגורים בוחלות	105	1.775	200 מ"ר	60 מ"ר	1	2	1.13	6.5 מ' או 8.0 מ' (ג)	1 קומה (א)	-	6.0 מ' ועל-פי התשריט	3.0 מ' ועל-פי התשריט	3.0 מ' ועל-פי התשריט					
														מ"ר	מ"ר			
מגורים א'	2077	0.476	200 מ"ר	60 מ"ר	1	1	2.10	6.5 מ' או 8.0 מ' (ג)	1 קומה (א)	-	4.0 מ' או 6.0 מ' ועל-פי התשריט	3.0 מ' ועל-פי התשריט	3.0 מ' ועל-פי התשריט					
														מ"ר	מ"ר			
														2078	0.477	54.5%	2.09	
	2079	0.477					2.09											
עפ"י תכנית ת.ב.ע. מאושרות חכ/148/ב, משח/43/החכ																		
שטח פרטי פתוח	322 (חלק)	0.513			עפ"י תכנית ת.ב.ע. מאושרות חכ/148/ב, משח/43/החכ, חכ/מק/148/טז.													
דרך מאושרת	194 (חלק)	0.643																

(1) גודל המגרשים – עפ"י תשריט.  
 (2) שטחי שירות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית ישמשו ל- 30.0 מ"ר לחניה, 10.0 מ"ר למחסן ו- 20.0 מ"ר בעבור מבואה, מתקנים טכניים ובלטות.  
 (3) עפ"י הוראות סעיף 6.12. (ג) בתקנון זה.  
 (4) במדרון יורד ניתן יהיה לבנות קומה עיקרית מתחת לבנייה הקובעת למונח.

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות חברת החשמל**

- 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה
		עד 33 ק"ו:
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.2 דרכים וחניות**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים.
- ב. מספר מקומות החנייה לרכב פרטי יחושב על-פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים.

**6.3 איכות הסביבה**

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

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

תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תהיינה בהתאם לאישור הרשות המקומית.

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצרף להיתר בניה, לעבודה או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים, לדעתה, למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, הארה לקויה, פסולת, אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש.

**6.4 הוראות בנושא עתיקות**

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התל"ח – 1978

ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע

ה. רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.5 פיקוד העורף**

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

**6.6 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.

**6.7 כתב שיפוי**

היזמים מתחייבים לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין תביעות הפיצויים, לפי פרק ט' סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, שתוגשנה נגדה, באם תוגשנה כאלה.

**6.8 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.9 חלוקה ורישום**

- א. לאחר אישור תכנית זו תאושר תכנית חלוקה ורישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.10 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 שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), 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 הוועדה 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 שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

**6.11 עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פריסת גדרות, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשרר הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ג. הגגות יהיו – גגות בטון ו/או רעפים ו/או משולב. בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות.
- ה. גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת אזורי המגורים. תותר הקמת סככת חנייה נפרדת בהתאם לתוכנית הבינוי.
- ו. חזיתות ומבנים יצופו חומרים עמידים. יותר ציפוי טיח רגיל, או על בסיס אקרילי (מותז או בגמר חלק). בניית בתים מעץ תותר. לא תותר צנרת היצונית גלויה על חזיתות המבנים, קירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, בכל מיקרה הקביעה הסופית לקביעת והתאמת החזיתות תהא עפ"י תוכנית הבינוי המאושרת ע"י הוועדה המקומית.
- ז. התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, מתקני מיזוג אוויר, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה הכל בהתאם לתוכנית הבינוי המאושרת. על מתקני גז ודלק לעמוד בתקנים הקיימים. יש לדאוג להסתרתם של מתקנים אלה מדרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
- ח. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ – 2.20 מ' מפני הגג. "צלחות" לוויין יותרו להתקנה על הגג ובתנאי שיוסרתו ע"י מעקה הגג.

**6.12 תנאים למתן היתרי בניה**

על פי הוראות התוכנית התקפה ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ובהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח שתאושר על-ידי מהנדס הוועדה המקומית ועל-פי התנאים שלהלן:

- א. שטח המגרש – יהיה על-פי תשריט התוכנית.
- ב. ניתן לפתח לבית מגורים בנייה משולבת מעל ומתחת למפלס הכניסה, ובלבד שסה"כ השטח המותר לבנייה לא יעלה על המותר, הכל בהתאם לתוכנית בינוי מחייבת שתאושר על-ידי מהנדס הוועדה המקומית, כתנאי להיתר.
- ג. גובה בנייה מרבי 6.5 מ' לגג שטוח, 8.0 מ' לגגות רעפים ויימדד כמרחק האנכי המרבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס עליון של גג המבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתוכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בנייה.
- גובה בנייה מרבי אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון – יציאה מחדרי מדרגות, מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 1.6 מ' מעל גובה המרבי של המבנה. כן מותר להתקין אנטנה לכל מבנה.
- ד. שטח הבניה המותר באזור המגורים – בהתאם לטבלת זכויות הבנייה.
- ה. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פניי הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תוכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ו. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 12 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים קרקע טבעית וכן בניינים שכנים.
- ז. מרווחי הבניה באזור המגורים – בהתאם למסומן בתשריט ולטבלת הזכויות.

**6.13 קולטי שמש על הגג**

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

**6.14 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. 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. נגר עילי  
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.
- א. גדרות בגבולות המגרשים - הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו על ידי קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
- גובה קיר אחד לא יעלה על 1.6 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר - יחולק הקיר על - ידי מדרגות אופקיות במרווחים של 40 ס"מ בין הקירות ועפ"י פרטי הבינוי. בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה / שביל / שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי מתנאיי ההיתר לבנות קיר תומך שיהיה גבוה מפני הדרך הציבורית ב - 1.20 מ' לכל הפחות, וישמש גם כמעקה בטיחות.
- בכל מקרה של הפרשי גובה העולים על 0.50 מ' ואשר תמוכים בקיר - יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר לפי ת"י.
- בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מאבן מקומית במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גינון וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה - יש לקבל אישור הוועדה המקומית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התוכנית	היתרי בניה.

**7.2 מימוש התכנית**

מידי

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21/6/09		אגודת "החקלאי" בת שלמה ח.פ. 570011297	לי"ר	"אגודת החקלאי" בת שלמה	מגיש התכנית
21/6/09		אגודת "החקלאי" בת שלמה ח.פ. 570011297	לי"ר	"אגודת החקלאי" בת שלמה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מ.מ.י. - מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	מ.מ.י. - מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע בעלים
21/6/09		לי"ר	6517826 1	ליפמן איימי	חוכרים נחלה 105
23/6/09		לי"ר	37583762	הולנדר שירי	חוכרים 2077
21/6/09		אגודת "החקלאי" בת שלמה ח.פ. 570011297	לי"ר	"אגודת החקלאי" בת שלמה	חוכרים 2078
22/6/09		לי"ר	38558961	הילה אברהם פרידמן	חוכרים 2079
16.6.09		מ.ר. 86889 4712	5197788	אדריכל אסבאן שמעון Ms.c	עורך התכנית

אין לזנו תלונות...  
החתימה הינה לשימוש...  
התכנית או לכל בעל עין...  
וגחתי עסקי הסכם...  
הסכמת כל בעל זכות...  
למען הסר ספק...  
בין השטח הכולל...  
בקיום הסכם...  
מי שרשע...  
אחר, חוזרת...  
נחלתו...



8.2 אישורים		
אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון הוותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית המקדת תכנית מס' <u>מכ/מק/148/06</u> הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשייבה מס' <u>2008/11</u> מיום <u>15.9.08</u> <u>03.02.09</u> תאריך יריד הועדה	הודעה על הפקדת תכנית מס. <u>מכ/מק/148/06</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5923</u> מיום <u>20.2.09</u>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון הוותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית אישור תכנית מס' <u>מכ/מק/148/06</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשייבה מס' <u>2009/004</u> מיום <u>09.06.09</u> <u>02.07.09</u> תאריך יריד הועדה	הודעה על אישור תכנית מס. <u>מכ/מק/148/06</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5984</u> מיום <u>29.7.2009</u>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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

## רשימת תיוג

### טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המתוזזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?			
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית <sup>(2)</sup>	
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7		
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2		
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(3)</sup>	4.1		
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4		
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)			
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8		איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>
	X	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12		טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		

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

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

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

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה שמעון אסבן, מס' תעודת זהות 5197788,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חכ/מק/148/טז' ששמה: שינוי לתוכניות חכ/148/ב', משח/43/חכ) ותוכנית חכ/מק/148/ט' (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רישיון 86889, 4712.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. ש. זייד ובניו בע"מ, הנדסה ומדידות-שמאות מקרקעין, מדידה.  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אודי כהן אסבן שמעון M.S.C.  
מ"ר / 86889 / 4712

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: חכ/מק/148/טז

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רישיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכול בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רישיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רישיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטוטוריים**

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

**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.	ולקחש"פ	
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ולחוי"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית