

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס': ען/מק/1065</b>
<b>שם תוכנית: חלוקה חדשה ללא הסכמה בחלקה 54 בגוש 8753 – אלשוקפאן</b>

משרד הפנים  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
16-06-2010  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: עירון  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית עירון אישור תכנית מס' ען/מק/1065 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2008010 ביום 14.1.10 מנהנדס הועדה</p>	<p>ועדה מקומית עירון הפקדת תכנית מס' ען/מק/1065 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 2008010 ביום 14.9.08 מנהנדס הועדה</p>
<p>הדעה על אישור תכנית מס' ען/מק/1065 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6095 מיום 9/6/2010</p>	<p>הדעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/1065 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6014 מיום 1.11.09</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית יזומה ע"י אחד מבעלי עניין בקרקע במטרה לחלק מחדש את החלקה 54 בגוש 8753 בבאקה אלגרבדיה ללא הסכמת הבעלים ולהרחיב שביל קיים במרכז החלקה כנגד ביטול שביל קיים בדרום החלקה וזאת כדי לאפשר חלוקה לפי חזקה בפועל של הקרקע.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

חלוקה חדשה ללא הסכמה בחלקה 54 בגוש 8753  
-אלשוקפאן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכניתיפורסם  
ברשומות

ען/מק/1065

מספר התוכנית

7.114 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

של

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

27.2.2010 תאריך עדכון המהדורה

- תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 1.4.7

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד  
וחלוקה

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עירון
		קואורדינטה X	703/200
		קואורדינטה Y	205/175
1.5.2	תיאור מקום	צפון – מזרח באקה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באקה-גית
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באקה
		שכונה	אלשוקפאן
		רחוב	-
		מספר בית	-

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8753	• מוסדר	• חלק מהגוש	54	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ען/במ/361	54/7-54/1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ען/במ/361	• שינוי	כפיפות לעניין שימושים וזכויות בניה	4879	14.5.2000

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	סלים קטאוי	27.2.2010	-	22	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	סלים קטאוי	27.2.2010	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	עלאא זידאן	27.2.2010	-	10	-	מחייב	טבלאות הקצאה ואיזון

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

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	-	-	-	באקה 30100	-	לי"ר	-	05067817	עמותת אסדקאא אלמריד סאמי אבו מוך	לי"ר
לי"ר	-	046383069	-	046381223	באקה 30100	500-213-541	לי"ר	לי"ר	-	עיריית באקה-גית	לי"ר

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	עמותת אסדקאא אלמריד	-	-	לי"ר	-	באקה 30100	-	-	-	-
לי"ר	סאמי אבו מוך	05067817	-	לי"ר	-	באקה 30100	046381223	-	046383069	-
לי"ר	עיריית באקה-גית	-	לי"ר	לי"ר	500-213-541	באקה 30100	046381223	-	-	-

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
-	יורשי שרף מוחמד סעיד קעדאן	2115581	-	-	באקה אלגרביה מיקוד 30100	-	-	-	-	-
-	יורשי המנוחה גמילה מוסא עיסא	-	-	-	באקה אלגרביה	046381223	-	046383069	046383069	-
-	עיריית באקה גית	-	-	500-213-541	באקה אלגרביה	-	-	-	-	-

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	סלים קטאוי	21509278	21363	-	-	ביר אלסכרה זמר 38828 ת.ד. 3270	09.8743019	0505656481	098743019	salimkattawi@seznam.cz
• עורך ראשי	ג'אריט	023126972	1169	-	-	באקה 30100	046381391	0503133336	046381391	-
• מודד	עמאד מואסי	037409190	1608	-	-	זמר 38828	098743392	0505670032	098743391	-
• שמאי	עלאא זידאן	037409190	1608	-	-	זמר 38828	098743392	0505670032	098743391	-

**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
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה - עירון
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה - חיפה

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**

הסדרת החלוקה והחזקה בחלקה 54 בגוש 8753.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
- שינוי גודל מגרש מינימלי.
- יצירת בסיס חוקי לרישוי בנינים קיימים.
- שינוי בקו בנין לגבי בנינים קיימים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	7.114
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				2455.20	מ"ר	מגורים
				19	מס' יח"ד	
		2455.20			מ"ר	מגורים א'3
		19			מס' יח"ד	
		460.80		460.80	מ"ר	מוסדות ומבני ציבור

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'3	10,11,12,13,14,15	
מגורים א' עם חזית מסחרית	16	
מוסדות ומבני ציבור	401	
דרך מאושרת	101	
שביל	201	

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

שם ייעוד: מגורים א'-3	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים ומבני עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית. תאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.	א.
הוראות	4.1.2
הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי מגורים א' חלות על תכנית זו.	א.

שם ייעוד: מגורים א'3 עם חזית מסחרית	4.2
שימושים	4.2.1
א. חנויות, בתי מלאכה בקומת קרקע בלבד ובתנאי שהועדה המקומית תאשר שאינן מהוות מטרד לאיזור בו נמצאת חזית החנויות. ב. משרדים ועסקים. ג. בתי מגורים בקומות א' ו ב'.	א.
הוראות	4.2.2
הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי מגורים א' עם חזית מסחרית חלות על תכנית זו.	א.

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
יותר להקים בו מבנים לצרכי חינוך דת, בריאות, תרבות והכל בהתאם לסעיף 188 לחוק.	א.
הוראות	4.3.2
הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי שטח למבני ציבור חלות על תכנית זו.	א.

שם ייעוד: דרכים	4.4
שימושים	4.4.1
ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הני"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.	א.
הוראות	4.4.2
הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי דרכים חלות על תכנית זו.	א.
אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.	ב.
המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.	ג.



שם ייעוד: שבילים	4.5
שימושים	4.5.1
א. יישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הני"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.	
הוראות	4.5.2
א. הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי שבילים חלות על תכנית זו.	
ב. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק אי-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון.	
ג. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.	

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"פ/סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		מותרות	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שרות	עיקרי			שרות
3	3	3	4 או לפי תשריט	-	3	11.50	40	6	2	65	325			25	300	500	10	מגורים א'3
3	3	3	4 או לפי תשריט	-	3	11.50	40	6	2	65	315.25			24.25	291	485	11	מגורים א'3
3	3	3	4 או לפי תשריט	-	3	11.50	40	6	2	65	321.75			24.75	297	495	12	מגורים א'3
3	3	3	4 או לפי תשריט	-	3	11.50	40	6	2	65	292.5			22.50	270	450	13	מגורים א'3
3	3	3	4 או לפי תשריט	-	3	11.50	40	6	2	65	357.5			27.5	330	550	14	מגורים א'3
3	3	3	4 או לפי תשריט	-	3	11.50	40	6	5	65	579.80			44.60	535.20	892	15	מגורים א'3
3	3	3	4 או לפי תשריט	-	3	11.50	40	6	4	65	468.00			36.00	432.00	720	16	מגורים א'3 עם חזית משתרת
6	5	5	5 או לפי תשריט	-	3	11.50	40	-	-	90	518.40			57.60	460.80	576	401	מסודות ומבני ציבור

**6. הוראות נוספות****6.1. חלוקה ורישום**

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה 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.

**6.2. תשתיות****6.2.1. ניקוז****ניקוז מי גשמים:**

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

**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.

**6.2.2. הרחקת אשפה**

מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

**6.2.3. ביוב**

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.

**6.2.4. כבוי אש**

כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים, ולדרישות רשויות כיבוי אש ולאישורים.

**6.2.5. מים**

אספקת מים למבנים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית ועפ"י היתר מהוועדה המקומית.

## 6.2. חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.00 מ'
ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מ'
ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.00 מ' מציר הקו
ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מ' מציר הקו
ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.00 מ'
ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.  
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

## 6.3. היטל השבחה

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

## 6.4. חניה

מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.

## 6.5. הפקעות לצרכי ציבור

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

**6.6. ניקוז משמר נגר**

<p>א. <u>השטחים המיועדים לפיתוח</u> - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א.1. במגרשי המגורים לפחות 15% 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 ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י 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. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>א.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. <u>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</u> - בתחום התכנית יובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מ גוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
---

**6.7. סילוק פסולת עפר ובניה**

<p>א. יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה(היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, ונמפורט להלן:</p> <p>א.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>א.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. <u>חובת גריסה</u> - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. <u>חציבה ומילוי</u> היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. <u>עבודות שאינן טעונות היתר</u> נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
--

**6.8. פיתוח סביבתי**

<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ג. <u>נגר עילי</u> 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, תמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
---

**6.9 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 תוכנית 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 העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עלילי.
- 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 בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.10 מתקני תקשורת**

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.

**6.11 עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכיו"ל, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

**6.12 פיקוד העורף**

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

**6.13 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.14 רישוי בנינים קיימים**

- מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בגינו תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום הכנס תוכנית זאת לתוקפה.
- א. קו בנין לבנינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמיסומן בתשריט.
- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שנקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק.
- ב. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים.
- בנייה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.

**6.15 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- o היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	מימוש התכנית בפועל	

**7.2 מימוש התוכנית**

מיד עם אישור התכנית

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.2.06	<del>מ. זוהיר, מהנדס העיר</del> ג'מעית אסדקאא אלמריד (ע"ר) מס' עמותה 58-0271393	500-213-541	- 05067817	עיריית באקה ג'ת עמותת אסדקאא אלמריד סאמי אבו מוך	מגיש התוכנית
	<del>ג'מעית אסדקאא אלמריד (ע"ר)</del> מס' עמותה 58-0271393	500-213-541	- 05067817	עיריית באקה ג'ת עמותת אסדקאא אלמריד סאמי אבו מוך	יזם בפועל (אם רלבנט)
	<del>ג'מעית אסדקאא אלמריד (ע"ר)</del> מס' עמותה 58-0271393 <del>מ. זוהיר, מהנדס העיר</del>	500-213-541	2115581 - -	יורשי שריף מוחמד קעדאן יורשי ג'מילה מוסא עיסא עיריית באקה ג'ת	בעלי עניין בקרע
27.2.06	<del>משרד להנדסת הנפט ותכנון ערים אדרי סלים סטאני</del>	-	021509278	סלים קטאוי -אדריכל-	עורך התכנית



## 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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		שמירת מקומות קדושים		✓
		בתי קברות		✓
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		✓
	פרק 12	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 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		✓
טפסים נוספים (4)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
חומרי חפירה ומילוי (5)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית (Pre-Ruling) מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מלאה לתדירות התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות 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 במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

<b>תצהירים</b>
----------------

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

אני החתום מטה סלים קטאוי מספר זהות 021509278 ,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ען/מק/1065 ששמה אלשוקפאן-חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 21363.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

משרד להנדסת בנין וריכאלות  
התכנון עריכת  
אדרי סלים קטאוי  
חתימת המצהיר

27.2.2010  
תאריך

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

אני החתום מטה עלא אלדין זידאן , מספר זהות 037409190 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מק/ען/1065 ששמה אלשוקפאן באקה חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאי מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם משרד המשפטים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 1608 או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום שמאות מקרקעין שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים טבלאות איזון 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

---

תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: ען/מק/1065

(בעת המדידה המקורית)

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

~~מואסי עמאד~~  
 מודד מוסמך  
 מ.ר. 1169

1169  
 מספר רשיון

עמאד מואסי  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 27.2.2006 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מואסי עמאד~~  
 מודד מוסמך  
 מגדתי 1169

1169  
 מספר רשיון

עמאד מואסי  
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 27.2.10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מואסי עמאד~~  
 מודד מוסמך  
 מ.ר. 1169

1169  
 מספר רשיון

עמאד מואסי  
 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 סטטוטוריים

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

שימו לב!: סרס 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.