

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה

2010 חוק-תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל  
 תיק מס' \_\_\_\_\_

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ען/1093

שם תוכנית: בית ספר יסודי אלקאסמי- באקה אלגרביה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: עירון

סוג תוכנית: מפורטת

~~עיריית באקה ג'ת  
 מ. זוהיר, מהנדס העיר~~

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית עירון</p> <p>אישור תכנית מס' ען/מק/1093</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשינוי מס' 2010002 ביום 31.1.10</p> <p><b>הינו שחף</b>  <b>מב 2010</b>  <b>מחוז חיפה</b>  <b>מחלקת תכנון</b>  <b>מנהל המחלקה</b>  <b>מ. זוהיר</b></p>	<p>ועדה מקומית עירון</p> <p>הפקדת תכנית מס' ען/מק/1093</p> <p>הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשינוי מס' 2009012 ביום 18.10.09</p> <p><b>מחוז חיפה</b>  <b>מחלקת תכנון</b>  <b>מנהל המחלקה</b>  <b>מ. זוהיר</b></p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/1093</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6103</p> <p>מיום 1/7/2010</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/1093</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6033</p> <p>מיום 15/12/2009</p>

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הרחבה לשטח למבנים ומוסדות ציבור בשכונה הדרום מערבית בבאקה אלג'רייה. השטח בבעלות עמותת חסידי חוסני אלקאסמי ובו מאושרים כ-8.5 דונם למבני ציבור במסגרת תכנית עך/מק/734 ובו קיים בית ספר תיכון בן 12 כיתות. התכנית הנדונה מציעה הרחבת השטח בהמשך ב 5.672 דונם לצורך הקמת מוסד ציבור/בי"ס יסודי בן 16 כיתות ואולם ספורט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בי"ס יסודי אלקאסמי-באקה אלג'רביה	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	ע/מק/1093	
1.2	מספר התוכנית	14.509 דונם	
1.3	שלב	מתן תוקף	
1.3	מהדורות	• מספר מהדורה בשלב 1	
1.4	תאריך עדכון המהדורה	31.03.10	
1.4	סיווג התוכנית	• סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		• תוכנית מפורטת	
		• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
		• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(א)</sup> בחוק	
		• ועדה מקומית	
		62 א(א) סעיף קטן (2), 3, 4	
		• 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 עירון
- 702200 קואורדינאטה X  
203350 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שכונה דרום מערבית
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית עיריית באקה-גת
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב באקה אלג'רביה
- שכונה דרום מערבית  
רחוב ל"ר  
מספר בית ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8774	• מוסדר	• חלק מהגוש		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ען/מק/734	9/3A, 9/2A

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ען/125	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' ען/125 עפ"י המפורט בתכנית	4279	29/1/95
ען/מק/734	• שינוי	תכנית זו מרחיבה את השטח למבני ציבור המאושר במסגרת תכנית ען/מק/734 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית ען/מק/734 ממשיכות לחול.	5522	26/4/2006

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	אבנ רומי אדרכלים	30-3-2010	ל"ר	9	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית	אבנ רומי אדרכלים	30-3-2010	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המקומית	אבנ רומי אדרכלים	26/11/09	1	ל"ר	1:500	• מנחה	נספח בינוי
	הועדה המקומית	סמאח אבנ רביע	15/07/09	1	ל"ר	1:500	• מנחה	נספח תחבורה

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה ומסמך	מקצוע / תואר
	aboromi@netvision.net.il	04-9948135		04-9948136	טמרה ת.ד. 55	512075425	אבו רומי אדרכלים בע"מ	33767	054804752	אבו רומי	

זום במעל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
			04-6382780	30100 באקה	580050165	עמותת חסידי חוסני אלקאסמי				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			04-6382780	30100 באקה	580050165	עמותת חסידי חוסני אלקאסמי				• בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
aboromi@netvision.net.il	04-9948135		04-9948136	טמרה ת.ד. 55	512075425	אבו רומי אדרכלים בע"מ	33767	054804752	מוסטפא אבו רומי	אדרכל
muayed_ganem@hotmail.com		050-6541014		באקה אלגרביה			1014	309889350	גאנס מואיד	מודד
samoos21@gmail.com	04-6454635	3902113	04-6454635	שכי הסאלימאן רח' 16000 נצרת	9/5005		88872	026238563	סמאח אבו רביע	אניג' יועץ תחבורה

**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.

הגדרת מונח	מונח
הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון	הועדה המקומית לתכנון ולבניה
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.	הועדה המחוזית

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**

הרחבת שטח למבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת מוסד ציבורי בייס יסודי ואולם ספורט

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1- הגדלת שטח למבני ומוסדות ציבור.
- 2- קביעת הוראות בניה להקמת מבני ציבור
- 4- שינוי קו בניין קדמי וצידי.
- 5- הרחבת דרך

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

14.509 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
28 כיתות, (12 כיתות על יסודי, 16 כיתות יסודי)	11117	—	4357 מ"ר(+)	6760	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור



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

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	102,101	מבנים ומוסדות ציבור
	200,201,202	דרך

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: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
א. שטח לבניני ציבור : שטח לבניני ציבור יותר להקים בו מבנים לצרכי חינוך, דת, בריאות ותרבות והכל בהתאם לסעיף 188 לחוק.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
א. הוראות כלליות : הוראות כלליות של תוכנית ע/מק/734 לגבי שטחים למבני ציבור חלות על תכנית זו.	
ב. הוראות בינוי : כל בנייני הציבור יהיו ע"פ תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.	
ג. הוראות מיוחדות 1. תא שטח מס' 101 ומס' 102 הנם מגרשים נפרדים בעלי מעמד שונה. 2. תנאי לאיחוד מגרשים 101 ו102 רישום תא שטח 101 על שם הרשות המקומית ובהסכמת הבעלים לאיחוד. 3. תא שטח מס' 102 לא מיועד להפקעה	
<b>דרכים</b>	4.2
<b>שימושים</b>	4.2.1
ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קווי חשמל, מים טלפון וקווי ניקוז.	
<b>הוראות</b>	4.2.2
הוראות כלליות של תוכנית ע/במ/360 לגבי דרכים חלות על תוכנית זו.	

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

אחורי	צידוי-שמאלי	צידוי-ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	צפיפות לזווים (יחיד נטר)	מספר יחיד מספר	תכסי (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לפניס	מעל לקובעת							מתחת לקובעת		מפל לכניסה לקובעת			
												קדמי	אחורי		שרות		
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	2	14	לי"ר	לי"ר	40%	90%	4902 מי"ר	10%	15%	10%	65%	102	מבנים ומסדות ציבור
6	5	5	5	1	3	14	לי"ר	לי"ר	40%	90%	7605 מי"ר	10%	0%	10%	80%	101	מבנים ומסדות ציבור

(1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ומספר קומות מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

(2) הגובה המקסימלי של מבנה יימדד בצורה אנכית מפני קרקע טבעית או חפורה בנקודה הנמוכה ביותר, בתפר שבין הקרקע והמבנה, בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה הקרקע הטבעית או החפורה באותו מקום, או לפי 0.0 המבנה. במבנים בעלי גגות משופעים מותר גבוה הגדול ב-2.5 מטר מהמוצין בטבלה וזכויות והגבלות בניה לעיל.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

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

**6.2 הוראות בנושא חשמל**

- 6.2.1 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.
- 6.2.2 בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- 6.2.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**6.2.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מספר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.5 -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

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

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

### 6.3 זרכים וחניות

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

**6.4 איכות הסביבה**

1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
4. 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 לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
5. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.
6. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

**6.5 הפקעות ורישום**

תא שטח מס' 101 ותא שטח מס' 200 יופקעו בהתאם לסעיף 199, 189 לחוק, תוך חמש שנים מיום אישור תכנית זו וירשמו ע"ש הרשות המקומית כחוק.

**6.6 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.

**6.7 סטיה ניכרת**

כל שינוי בקווי בנין בתחום התכנית יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

**6.8 מעליות**

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכול בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

**6.9 פיקוד העורף**

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

**6.10 פיתוח תשתיות**

- 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 לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות 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.

**6.11 קולטי שמש על הגג**

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

**6.12 שירות כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.13 פיתוח סביבתי**

1. בבקשה להיתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1:250:100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, פירוט גינון, נטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס העיר.
2. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים בקירות/מסלעות/גדרות שבגבול המגרש.
3. במסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחייה המקומי ולתנאי מיעוט בהשקיה.  
תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
4. 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 המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה-אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר העילי ע"פ הנחייה זו ובהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התזש"ל-1970

**6.14 ניקוז משמר נגר**

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן :
  - 1.1 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - 1.2 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - 1.3 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
  - 1.4 שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
2. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.15 אשפה**

1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית באישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. מתן היתר בניה בשטח התוכנית יותנה בהקמת מסתור לפחי אשפה בשטח המגרש שיסומן בהיתר הבניה.
  - א. מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר בהתאם לתכנית אב לפסולת יבשה במחוז חיפה.



## 6.16 סילוק פסולת עפר ובניה

- (1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
- (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסות או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר (או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (או סילוק, או טיפול תחנת מעבר).
- (1.3) 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.
- (2) חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- (3) חציבה ומילוי
- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי .  
בהיעדר 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 .
  - הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .
- (4) עבודות שאינן טעונות היתר
- נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות .

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א'	מבנה בית הספר	תוך שלוש שנים ממתן ההיתר בניה ואישור התוכנית
ב'	מגרש ספורט ואולם ספורט	תוך חמש שנים מאישור התכנית ומתן היתר בניה .

**7.2 מימוש התוכנית**

תכנית זו תקפה 10 שנים מיום אישור, אם לא יחול ביצוע התכנית במשך תקופה זו היא בטלה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עמותת חסידי חוסני אלקאסמי	580050165		מגיש התוכנית
		עמותת חסידי חוסני אלקאסמי	580050165		יזם במועל (אם רלבנטי)
		עמותת חסידי חוסני אלקאסמי	580050165		בעלי עניין בקרקע
		אבו רומי אדרכלים בע"מ	054804752	אדרי מוסטפא אבו רומי	עורך התכנית

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מוסטפא אבו רומי (שם), מספר זהות 054804752, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/ען/1093 ששמה בייס יסודי אלקאסמי-באקה אלג'רביה (להלן – "התוכנית").
  2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדרכלות, מספר רשיון 33767.
  3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
גב' סמאח אבו רביע – מהנדסת תחבורה      נספח תנועה
- 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.

18/04/2010

  
אבו רומי אדריכלים,  
מהנדסים ויועצים בע"מ  
מס' חברה 5-207542-51

עמוד 1 מתוך 4

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה סמאח אבו רביע (שם), מספר זהות 026238543  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי מק/עו11093 ששמה בית ספר יסודי אלקאסמי – באקה אלגרביה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה ויש בידי תעודה מטעם משרד התעשייה המסחר והתעסוקה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 88872
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תחבורה 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.



תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: מק/ער/1093

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5-4-2004 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גאנס מואיד	1014	חתימה
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה

מעודכנת בתאריך 23-8-09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין. ג'אנס מואיד

מהנדס גאודטי ומודד מסמך  
באקה אל גרבייה  
מ.ר. 1014

גאנס מואיד	1014	חתימה
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי ג'אנס מואיד

בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין. מהנדס גאודטי ומודד מסמך

באקה אל גרבייה  
מ.ר. 1014

ג'אנס מואיד	1014	חתימה
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	

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.

שם המודד המוסמך

מספר רשיון

חתימה

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!: 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 המוסד המאשר	התכנון	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 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.			

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ען/מק/1093 שם התוכנית: בית ספר יסודי אלקאסמי-באקה אלגרביה  
 עורך התוכנית: אבו רומי מוסטפא תאריך: 20-3-2010 חתימה: אבו רומי אדרכלים  
 מהנדסים ויועצים בע"מ

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	<b>מסמכי התוכנית</b>
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בנינו, ניקוז וכ"ו?		
	√	אם כן, פרט: _____		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	<b>תשריט התוכנית<sup>(1)</sup></b>
	√	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		
	√	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	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.



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

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

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

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

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

## נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ען/מק/1093 שם התוכנית: בית ספר יסודי אלקאסמי – באקה אלגרביה

עורך התוכנית: אבו רומי מוסטפא\_ תאריך: 20-3-2010\_ חתימה: אבו רומי אדרכלים  
מהנדסים ויועצים בע"מ

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

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

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

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
החלטה	תאריך ההחלטה	סעיף
		סעיף 109 (א)
		סעיף 109 (ב)

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

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