

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ען/1052
שם תוכנית: הגדלת רווחת הדיור ב- ג'ת

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: עירון
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון</p> <p>שינוי תכנית מתאר מס' <u>ען/1052</u></p> <p>הומלץ למתן תוקף</p> <p>בישיבה מס' <u>2011005</u> מיום <u>16/1/11</u></p> <p><i>חגית אובדין</i> מנהל תוכנית מנהל לעודת עירון</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון</p> <p>שינוי תכנית מתאר מס' <u>ען/1052</u></p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>בישיבה מס' <u>2008005</u> מיום <u>4/1/08</u></p> <p><i>חגית אובדין</i> מנהל תוכנית מנהל לעודת עירון</p>
<p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>ען/1052</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום <u>16.2.11</u> לאשר את התכנית.</p> <p><i>דניאל גולד</i> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>ען/1052</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6147</u></p> <p>ביום <u>21.10.10</u></p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס'</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס'</p> <p>ביום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

עפ"י החוק להבראת כלכלת ישראל (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנות 2003-2004 (מס' 2), התש"ס-2003 (ס"ח תשס"ב, 516) אוחדו הישובים כפר ג'ת עם העיר באקה אלעירביה שנמצאים בשכנות גיאוגראפית, כתוצאה מאיחוד זה נוצרה העיר החדשה באקה-ג'ת עם אוכלוסיה בגודל של כ- 33.000.

בכפר ג'ת קיימת תוכנית מתאר כללית מאושרת אחת ויחידה- תוכנית מס' ג-1009- שאושרה בשנת 1986, תוכנית זו קובעת 50% בניה כ- אחוז בניה עקרי למגורים א', צפיפות של 4 יח"ד לדונם נטו, בעוד שתוכנית המתאר הארצית **תמ"א 35** קובעת צפיפות לסוג ישוב בדוגמת באקה-ג'ת של 7 יח"ד לדונם נטו, ובו בעת תכנית האב לעיר באקה-ג'ת שהיא היום בשלב מתקדם- נשענת על ההנחה שדרגת הצפיפות בישוב היא 6 יח"ד לדונם נטו.

מאז שקבלה התוכנית ג/1009 תוקף ועד עצם היום הזה לא אושרה כל תכנית מתאר אחרת למרות שנערכו מספר תוכניות מפורטות במטרה להפשיר שטחים נוספים למטרת מגורים.

לאור עובדות אלה יוזמת היום עיריית באקה-ג'ת **תיקון תקנוני לתכנית ג/1009** במטרה להגדיל את אחוזי הבניה המותר באזורי המגורים, ב ש.ב.צ. ובשטחי הספורט בתחום ג/1009 על מנת לאפשר תהליך ליגליזציה של הבניה הקיימת אשר חרגה מהוראות התוכנית המאושרת בכל הקשור לאחוזי בניה, ובנוסף לכך שינוי זה יתרום ליצירת רזרבות עתידיות של יחידות דיור למגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת רווחת דיור בג'ת	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
ען/1052	מספר התוכנית			
		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
16.03.2011	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• ועדה מחוזית				
• 63	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עירון
		קואורדינטה X	700500
		קואורדינטה Y	204000

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית בקה-ג'ת
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	חדרה
		יישוב	ג'ת
		שכונה	ג'ת(כפר ג'ת לפנכ האיחוד)
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8825, 8823, 8822, 8826, 8831, 8828, 8827	מוסדר	כל הגוש	1-106 (גוש 8825), 1-37 (גוש 8823), 1-54 (גוש 8826), 1-16 (גוש 8822), 1-43 (גוש 8831), 1-42 (גוש 8828), 1-102 (גוש 8827)	-
8818	מוסדר	חלק מהגוש	93-98, 99, 60-69, 29	30, 31, 14, 15, 16, 7-10, 3, 4, 91, 101, 102, 104, 90, 86
8819	מוסדר	חלק מהגוש	4, 5, 8, 9, 14, 22, 23, 27	6, 10-13, 17, 24, 28, 29, 31, 33
8820	מוסדר	חלק מהגוש	14, 18, 20, 22, 26-29	15, 21, 25
8821	מוסדר	חלק מהגוש	22-78, 6-15	20, 17, 16, 5
8824	מוסדר	חלק מהגוש	3, 4, 6, 8, 9, 14, 15, 19, 20, 24-28, 31, 32, 33	2, 5, 10-13, 16, 17, 21
8829	מוסדר	חלק מהגוש	1-54, 57, 60-94	55, 56, 58, 59
8830	מוסדר	חלק מהגוש	8-13	7, 15, 20, 38
8841	מוסדר	חלק מהגוש	9, 10, 22, 43, 48	1, 2, 21, 23, 27, 30, 31, 44, 45, 47
שטח בנוי צפוף	מוסדר	כל הגוש	9102, 9103, 9104, 9105, 9106	-

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

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1009/ג	• שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לענין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה • בייעודים מסויימים. 	3409 ע' 352	18.12.1986
ען/269	שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לענין שימושים ותכליות. 	4628	11/3/1998
ען/138	שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לענין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה • בייעודים מסויימים. 	4268	18/02/1994
ען/157	שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לענין שימושים ותכליות. 	3687	13/08/1989
ען/165	כפיפות	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית זו אינה משנה הוראות תוכנית מס' ען/165 	3848	28.02.1991
ענ/178	שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לענין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה • בייעודים מסויימים. 	4231	21/7/1994
ען/328	כפיפות	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית זו אינה משנה הוראות תוכנית מס' ען/328 	4377	1/2/1996
ען/303	שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לענין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה • בייעודים מסויימים. 	4413	28/05/1996
ען/221	כפיפות	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לענין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה • בייעודים מסויימים. 	4697	12/11/1998
ען/326	שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לענין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה • בייעודים מסויימים. 	4472	29/12/1996
ען/מק/386	שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לענין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה • בייעודים מסויימים. 	4643	10/05/1998
ען/443	שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לענין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה • בייעודים מסויימים. 	4867	30/03/200
ען/418א'	שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לענין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה • בייעודים מסויימים. 	5018	13/09/2001
ען/458	כפיפות	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית זו אינה משנה הוראות תוכנית מס' ען/458 	4859	28/02/2000

07/01/2001	4948	• כפיפות לענין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה בייעודים מסויימים.	שינוי	ע/מק/552
09/11/2004	5342	תוכנית זו אינה משנה הוראות ע/491	כפיפות	ע/491
6/07/2003		• כפיפות לענין שימושים ותכליות שינוי ביחס זכויות והוראות בניה בייעודים מסויימים.	שינוי	ע/מק/638
5/11/2002	5124	• כפיפות לענין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה בייעודים מסויימים.	שינוי	ע/429
28/02/2008	5781	תכנית זו אינה משנה הוראות תוכנית מס' ע/475	כפיפות	ע/475
09/04/2008	5793	כפיפות לענין שימושים, תכליות, הוראות זכויות בניה.	כפיפות	ע/917
26/12/2007	5753	תכנית זו אינה משנה הוראות ע/418ב'	כפיפות	ע/418ב'
5/3/2009	י.פ. 5925	תכנית זו אינה משנה הוראות ע/881א'	כפיפות	ע/881א'
2/12/2010	י.פ. 6167	• כפיפות לענין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה בייעודים מסויימים.	שינוי	ע/מק/1111

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מוזנזית	אדרי' עלי נאטור	05.12.2007		26	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מוזנזית	אדרי' עלי נאטור	05.12.2007	1		1:2500	מחייב	תשריטת התוכנית

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גיש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Alinat@gmx.li	04-6383069	0524743702	04-6286541	מבנה העירייה-באקה	500213541	רשות בקה גית עיריית בקה גית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשות מקומית

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשות מקה גית עיריית בקה גית	500213541	מבנה העירייה-באקה	04-6286541	0524743702	04-6383069

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	עיריית בקה גית אחרים	לי"ר	רשות מקה גית עיריית בקה גית	500213541	מבנה העירייה-באקה	04-6286541	0524743702	04-6383069	Alinat@gmx.li

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	עלי נאטור	059434829	001062928	500213541	מבנה העירייה-באקה	04-6286541	0524743702	04-6383069	Alinat@gmx.li

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
כמפורט בפרק ב' הגדרות ב-ג/1009	כמפורט בפרק ב' הגדרות ב-ג/1009

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**

1. שיפור רמת הדיור בישוב ג'ת.
2. הגדלת רווחת הדיור בישוב.
3. לאפשר ניצול יעיל לשטחי ציבור ושטחי ספורט.
4. הסדרת קוי בנין בגבול שבין מגורים ב' בתכנית מס' ג/1009 לבין אזור מגורים ב' עפ"י תוכנית זו.
5. הגדלת צפיפות על ידי הוספת קומות ויחידות דיור.
6. יצירת בסיס חוקי לרשוי מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת אחוזי הבניה למטרה עקרית באזור מגורים א' (עפ"י ג/1009).
2. שינוי הוראות בינוי באזור מגורים ב' ובגבול שבין מגורים ב' לבין מגורים א'.
3. הגדלת אחוזי הבניה למטרה עקרית בשטח ספורט.
4. הגדלת אחוזי הבניה למטרה עקרית בשטח לבניני ציבור.
5. הגדלת אחוזי הבניה לשטחי שרות ל- 30% במגורים א' (עפ"י ג/1009).
6. הגדלת הצפיפות מ- 4 יח"ד לדונם ל- 5 יח"ד לדונם.
7. הגדלת מספר הקומות ל- 3 קומות על עמודים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ 1.821,20 ד'

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		955,200	+557,300	397,900 מ"ר	מ"ר	מגורים
		3980	+797	3183 יח"ד	מסי יח"ד	
		4890	+3260	1630 מ"ר	מ"ר	שטחי ספורט
		76,560	25,520 מ"ר	51,040 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
			001-138	מגורים ב'
			301-328	מבנים ומוסדות ציבור
			401-402	שטח ספורט

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		יעוד
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	יעוד
4.56%	33.0	4.56%	83.0	מגורים בשטח משק חקלאי
43.68%	795.8	43.68%	795.8	מגורים א'
0.57%	0.50	0.57%	10.50	מגורים א' 1
0.35%	5.50	0.35%	6.50	מגורים מיוחד
3.62%	36.0	3.62%	66.0	מגורים ב'
0.09%	1.70	0.09%	1.70	מסחר א'

0.32%	5.80	ע"פ ת. מאושרת	0.32%	5.80	מלאכה ותעשייה זעירה
2.66%	48.70	ע"פ ת. מאושרת	2.66%	48.70	תעשייה
0.17%	3.0	ע"פ ת. מאושרת	0.17%	3.0	שטח מיוחד לתחנת דלק
0.36%	6.50	ע"פ ת. מאושרת	0.36%	6.50	מלונאות ונופש
0.12%	2.26	ע"פ ת. מאושרת	0.12%	2.26	חניה
0.36%	6.50	ע"פ ת. מאושרת	0.36%	6.50	שטח פרטי פתוח
2.40%	43.70	ע"פ ת. מאושרת	2.40%	43.70	שטח ציבורי פתוח
1.80%	32.60	שטח ספורט	1.80%	32.60	שטח ספורט
3.60%	64.80	מבנים ומוסדות ציבור	3.60%	64.80	שטח לבניני ציבור
0.26%	4.80	ע"פ ת. מאושרת	0.26%	4.80	בתי קברות קיימים
0.18%	3.30	ע"פ ת. מאושרת	0.18%	3.30	בתי קברות מוצעים
16.37%	298.26	דרכים	16.37%	298.26	דרכים
1.15%	20.90	שבילים	1.15%	20.90	דרכי שרות
0.48%	8.87	שביל	0.48%	8.87	שביל להולכי רגל
0.17%	3.06	ע"פ ת. מאושרת	0.17%	3.06	מגורים א' 3
0.08%	1.48	ע"פ ת. מאושרת	0.08%	1.48	מגורים ב' 1
16.65%	303.16	ע"פ ת. מאושרת	16.65%	303.16	שטח חקלאי
100%	1,821.2	סה"כ	100%	1,821.2	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	בתים חד-משפחתיים	
ב.	בתים דו-משפחתיים	
ג.	בתים רב-משפחתיים	
ד.	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו בית.	
ה.	מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת ולא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבנין.	
ו.	חניה או סככה למכוניות פרטיות.	
ז.	מבני עזר לפי תכנית ג/1009	
ח.	באשור של הועדה המקומית-חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום.	
ט.	מקלטים פרטיים וציבוריים.	
י.	גינה פרטית לדיירי הבית.	
4.1.2	הוראות	
א.	<p>1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגשת תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה (התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה)</p> <p>2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, צריף זמני וכיו"ב, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין המצורפת להיתר</p> <p>3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רשיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצים במגרש הבניה.</p>	תכנית פתוח המגרש
ב.	<p>1. גודל מגרש מינימאלי הוא 450 מ"ר או כמסומן בתשריט ג/1009 או בחלקה רשומה .</p> <p>2. במגרשים ששטחם גדול מ-700 מ"ר מותר לבנות 2 מבנים. מרחק המינימאלי ביניהם יהיה 6 מ'. במגרש למגורים בלבד יורשו בנוסף לאחוזי בניה מותרים, מבני עזר הכוללים חדר כביסה, מחסן ומוסך למכונית פרטית בשטח מכסימלי שלא יעלה על 30% משטח המגרש.</p> <p>3. במגרש פנימי באזור מגורים א', המרווחים יהיו צדדיים בלב.</p> <p>4. במקרה שעומק החלקה הרשומה או המגרש המוצע ע"י תכנית ג/1009, קטן מ-13 מ', תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר קו בנין קדמי שלא יקטן מ-3 מ' ומרווח אחורי שלא יקטן מ-2 מ'.</p> <p>5. באזור מגורים ב' תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר מרווחים צדדיים שלא יקטנו מ-2 מ'. בחלקות רשומות או במגרשים מוצעים ע"י תכנית ג/1009 אשר רוחב חזיתם קטן מ-15 מ'.</p>	גודל המגרש וקווי בנין
ג.	<p>1. הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני העזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.</p>	עצוב אדריכלי

תכנית מסי ע/1052

מבא"ת 2006

2. מבנה עזר שהוא מבנה חניה למכונית אחת לא יעלה על 20 מ"ר		
1. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטוחן שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ.	ד. מעקות מעל גגות שטוחים	
1. לא יוצב על כל גג שום מתקן, דוד וקולטי שמש, אנטנה או כל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית.	ה. מתקנים על הגג	
2. על בית אחד תותקן אנטנה/צלחת לוויין אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית.		

4.2 שם ייעוד: מגורים ב' בעלי חזית מסחרית	
4.2.1 שימושים	
א. השימושים המותרים באזור שבו סומנה חזית החנויות, בקומת קרקע בלבד, הם: חנויות, בתי מלאכה לשרותים אישיים, משרדים, מוסדות ציבור, מרפאות, מסעדות ובתי קפה, ובתנאים הבאים:	
1. מותר להשתמש במנועים חשמליים בלבד, ובתנאי שהמנוע לא יגרם למטרד בגלל זעזעים, ורעש המנוע, הנגרמים על ידי המנוע עצמו או הנובעים מהשימוש בו. עבור מסעדות ובתי קפה יותקנו ארובות איזורור מיוחדות עד מעל לגובה בית המגורים שמעליהם, לסלוק האדים, הריחות והעשן.	
2. כמו כן יינקטו בכל האמצעים למניעת רעש, ריחות, עשן והטרדות אחרותמן הדיירים שמעל לקומת החנויות.	
3. יתקבל אישור משרד הבריאות לכל עסק טרם מתן היתר לפתיחתו במקום.	

4.3 שם ייעוד: שטח ספורט	
4.3.1 שימושים	
א. גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים, מתקנים לנופש, מרגוע ונוי, שרותים ציבוריים, מתקני מים, ביוב, תעל ונקוז, מתקני חשמל וטלפון, אמפיתאטרון פתוח, בימות להופעות, מתקני תאורה וכדומה, מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, רחובות ושבילים להולכי רגל.	
ב. מרכזי ספורט.	
ג. מועדוני ספורט.	
ד. אולמות ספורט.	
ה. איצטדיון.	
4.3.2 הוראות	
א. פיתוח השטחים	1. שטחי ספורט מיועדים לפיתוח פעילויות ספורט ונופש, כולל מתקנים ומבנים הדרושים לשם כך, כגון: בריכות שחיה, מתקנים לשעשועים וספורט מים, מתקני ספורט רגילים, מועדוני ספורט, פארק נופש ימי וכדומה.
	2. פיתוח שטחים אלה ילווה בשטחים מגוננים פתוחים רחבי ידיים, והבינוי-יתאפיין בבניה נמוכה-מתפרשת-ודלילה.
	3. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי לכל החלקה שתאושר ע"י הועדה המקומית

4.4 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		4.4
שימושים		4.4.1
אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, ספורט, נופש, בריאות ושרותי חירום או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.		א.
הוראות		4.4.2
1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגשת תוכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה (התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה).	תכנית פתוח המגרש	א.
2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, צריף זמני וכיו"ב, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין המצורפת להיתר.		
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש.		
4. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רשיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצים במגרש הבניה.		
1. הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני העזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.	עצוב אדריכלי	ב.
1. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטחון שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ.	מעקות מעל גגות שטוחים	ג.
1. הועדה המקומית תדרוש, בקשר לכל בקשה להיתר בניה, או תוכנית אחרת בהתאם להוראות תכנית ג/1009, הסדר לחנית כלי רכב, שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, החניה תיפתר בתחומי המגרשים.	חניית כלי רכב	ד.

שם ייעוד: דרך / דרך משולבת		4.5
שימושים		4.5.1
תנועת כלי רכב והולכי רגל		.א
הוראות		4.5.2
1. הוראות בניה של תכנית ג/1009 חלות לגבי דרכים, דרכים משולבות. 2. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. 3. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.		.א

שם ייעוד: שבילים		4.6
שימושים		4.6.1
שבילים המסומנים כשבילים להולכי רגל ע"פי ג/1009 ישמשו רק להולכי רגל, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון.		.א
הוראות		4.6.2
1. הוראות בניה של תכנית ג/1009 חלות לגבי שבילים להולכי רגל. 2. אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. 3. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.		.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	מס' מס' הא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוז בניה (%)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			יעוד
			מס' כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מפל לכניסה הקובעת			מס' כ שטחי בניה	מס' כ שטחי בניה	מס' כ שטחי בניה	
				עיקרי	שרות							
4	001-125	450	540 מ"ר			135 מ"ר	405 מ"ר	2 *	5	40%	3 או 3 מעל לכניסה הקובעת	מגורים ב'
			120%			30%	90%					
4	401-403	כמסומן בתשריט						ל"ר	ל"ר	40%	3	שטח ספורט
							15%					
5	301-327	500	450				450	ל"ר	ל"ר	50%	3 או 3 מעל לכניסה הקובעת	שטח לבניני ציבור
			90%				90%					

הערה : קו הבנין בגובה שבין אזור מגורים ב' /בג/1009 לבין מגורים ב' עפ"י תוכנית זו יהיה 2 מ'

* במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר תותרנה הקמת 3 יחיד.

6. הוראות נוספות**6.1. היתרי בניה**

- א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית ג/1009, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח.
- ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.
- ג. כתנאי להיתר בניה יש להציג פתרון לחיבור המבנים למערכת הביוב המתפקדת של הישוב.

6.2. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

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

6.3. ניקוז

- א. 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.

6.4. הרחקת אשפה

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

6.5. ביוב

- א. 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.

6.6. כבוי אש

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

6.7. אספקת מים

- א. אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- ב. שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.
- ג. לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בניינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.
- ד. לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.

6.8 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.

6.9 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.

6.10 חניה

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

6.11 הפקעות לצרכי ציבור

- א. 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.

6.12 סטייה ניכרת

- א. כל [(השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה] בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

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 העיר.

6.14 ניקוז משמר נגר

- א. **השטחים המיועדים לפיתוח** – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1. במגרשי המגורים ובמגרשים למבנים ומוסדות ציבור לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. 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.
 3. מרבית מי הגשמים יפוננו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ב. **תכנון שטחים ציבוריים פתוחים** – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. **תכנון דרכים וחניות** – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15 סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה- 2005 , וכמפורט להלן:
 - (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמותור או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או 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 בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. **חציבה ומילוי** – היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- 3.1 הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעוצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. **עבודות שאינן טעונות היתר** – נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר עת ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.16. חיזוק מבנים קיימים

א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.17. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.18. חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**


מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים .

8. חתימות

יצחק ולד

תאריך: 16.03.2011	 שם: עיריית בקה ג'ת דא"ש חתימה: בקה-ג'ת	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500213541		

תאריך: 16.03.2011	חתימה: עיריית באקה - ג'ת עלו נאטור אדריכל ומתכנן ערים	שם: אדר' עלי נאטור	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 500213541			

תאריך: 16.03.2011	חתימה: עיריית באקה - ג'ת מ. זוהר, מתמסר העיר	שם: עיריית בקה ג'ת	יזם בפועל
מספר תאגיד: 500213541			

תאריך: 16.03.2011	חתימה: עיריית באקה - ג'ת מ. זוהר, מתמסר העיר	שם: עיריית בקה ג'ת	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 500213541			

תאריך:	חתימה: עיריית באקה - ג'ת מ. זוהר, מתמסר העיר	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			

תאריך:	חתימה: עיריית באקה - ג'ת מ. זוהר, מתמסר העיר	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה_ אדר' עלי נאטור_(שם), מספר זהות 059434829___, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ען/1052 ששמה הגדלת רווחת הדיור בג'ת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 001062928.
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 אחד 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.

עיריית באקה - נ"ת
עלי נאטור
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת המצהיר

16.03.2011

תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ענ/מק/385	הפקדה	5519	11/09/1997

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד 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.			

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

תכנית מס' ער/1052

מבא"ת 2006

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 וחבניה.

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'?		
		אם כן, פרט:		
	✓	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 ⁽¹⁾
	✓	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 וחתימת ⁽²⁾	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 בתשריט 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 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תכנית מס' ע/1052

מבא"ת 2006

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
	✓	האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי הפירה ומילוי (5)
	✓	במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה 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?		

(3) ע"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או ע"י החלטת/החלטות מוסד התכנון.
 (4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".
 (5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובתנחיות האנף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המגורים.
 (6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בנייה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.