

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ען/מק/1033

שם תוכנית: חלוקה חדשה לחלקה 3 גוש 20400 בכפר זלפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

11-09-2011

תיק מס' _____

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית עירון/1033 אישור תכנית מס' ען/מק/1033 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 20/0011 ביום 3.10.10</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית יו"ר הועדה המקומית</p> <p>היגיון עירון 20347</p>	<p>ועדה מקומית עירון הפקדת תכנית מס' ען/מק/1033 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית בשיבה מס' 2008007 ביום 6.7.08</p>
<p>חודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/1033 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	<p>חודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/1033 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>

דברי הסבר לתוכנית

החלקה 3 בבעלות מספר בעלים רשומים ועל אף שחלקים מהחלקה מבונים לא קיים תשריט חלוקה מאושר, מצד שני חורג המבנה של יוזם התכנית לתחום קלדיסק דבר שמונע הכשרת המבנה יוזם התכנית מבקש על ידי תכנית זו להסדיר חריגה לתחום קלדיסק ולהסדיר חזקות בקרקע בהתאם לבעלות ע"פ נסח רישום

זיהוי וסיווג התוכנית

חלוקה חדשה לחלקה 3 בגוש 20400 בכפר זלפה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ען/מק/1033	מספר התוכנית		
10/12/2010	תאריך עדכון המהדורה	1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א(א) סעיף קטן _ 7,6,4,1	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• חלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון
- 717/456 קואורדינטה X
217/369 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת אלדהרה בכפר זלפה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מעלה עירון
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב זלפה
שכונה מערבית אלדהרה
רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20400	• מוסדר	• חלק מהגוש	3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

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
ע/121	• שינוי	כפיפות לעניין זכויות בניה ושימושים מותרים	5663	13/05/07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ע.אל לטיף	31/01/2011		23		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	ע.אל לטיף	28/11/2010			1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אמיר חורי	20/01/2011		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 מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
20400/3			052-8819337		זלפה-מעלה עירון	תאגיד	רשות מקומית	רשיון	56275647	מוחמד עלי גבארין	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-8819337		זלפה-מעלה עירון	תאגיד	רשות מקומית		56275647	מוחמד עלי גבארין	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0528819337		זלפה-מעלה עירון	תאגיד	רשות מקומית	56275647	מוחמד עלי גבארין		
				זלפה-מעלה עירון			2140309	מוניר תופיק אבו בכר		
				זלפה-מעלה עירון			2140306	אחמד תופיק אבו בכר		
				זלפה-מעלה עירון			2140307	מוחמד תופיק אבו בכר		

1.8 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שמי
abed-arch@hotmail.com		052-3993227		ת.ד. 280, כפר זלפה, מיקוד 30920	ל"ר	69708	55187140	ע. אל לטיף אמרה	אדריכל ומתכנן	אדריכל
		054-4606987		עין אל סהלה		1097	026271577	עלי קבהא	מודד מוסמך	מודד
amerhori@013.net.il		052-2812696		טורעאן ת.ד. 397 מיקוד 16950		1246	059878231	אמיר חורי	שמי	שמי

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה-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 חלוקה בין הבעלים תוך פתרון חריגת מבנה קיים לתחום רחבת סיבוב

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1-חלוקה חדשה לחלקה 3 גוש 20400 ללא הסכמת הבעלים
- 2-שינוי קו בניין למבנה קיים
- 3-שינוי גודל מגרש מינימלי
- 4-יצירת בסיס חוקי לרישוי בנינים קיימים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 22,182

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		8548		8548	מ"ר	מגורים א
		57		57	סה"כ מס יח"ד	
		2,594		2,594	מ"ר	מגורים ב
		15		15	סה"כ מס יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב	50,51	
מגורים א	10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24	
דרך	200,201	
שצ"פ	300	
דרך משולבת	100,101,102	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
64.23	14,247	מגורים א	64.23	14,247	אזור מגורים א
23.26	5,160	דרכים	23.26	5,160	דרך / דרך משולבת
11.69	2,594	מגורים ב	11.69	2,594	אזור מגורים ב
0.815	181	שטח ציבורי-פתוח	0.815	181	אזור ציבורי-פתוח
100	22,182		100	22,182	ס"ה

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א	4.1
שימושים: בתי מגורים	4.1.1
הוראות של תכנית ען/ 121 לגבי מגורים א חלות על ייעוד זה	א.

שם ייעוד: מגורים ב	4.2
שימושים: מגורים וחנויות לשרות הצרכים היומיומיים של תושבי-השכונה כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים	4.2.1
הוראות של תכנית ען/ 121 לגבי מגורים ב חלות על ייעוד זה	א.

דרכים	4.3
שימושים: מותר לתנועת כלי רכב והולכי רגל	4.3.1
הוראות:	4.3.2

א-התווית הדרך תתבצע בהתאם למפורט בהוראות תכנית ען/ 121 ב-הוראות תכנית ען /121 לגבי דרכים חלות על ייעוד זה.	
דרכים משולבות	4.4
שימושים: מותר לתנועת כלי רכב והולכי רגל	4.4.1
הוראות: א- הוראות תכנית ען /121 לגבי דרכים משולבות חלות על ייעוד זה. ב-התניית רוחב מזערי של 8 מטר. ג-התווית הדרך תתבצע בהתאם למפורט בהוראות תכנית ען /121.	4.4.2
ש.צ.פ.	4.5
שימושים: גנים, מגרשי משחק, שטחים פתוחים, אתרי קייטנות ומחנות קיץ.	4.5.1
הוראות: א- הוראות תכנית ען/ 121 לגבי ש.צ.פ. חלות על ייעוד זה.	2..4

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזור	צדדי - צדדי - ימני - שמי - אלו	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסי משטח (ת 40%)	תכסי משטח (ת 40%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוז בניה כולל ים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מטל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/מזערי/מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד								
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							שרות															
מגורים א			א 3	א 3	2	8	40%	4	4	5	72%	975.6	162.6	813	1355	10											
										6	1098.72	183.12	915.60	1526	11												
										4	701.28	116.88	584.40	974	12												
										3	525.60	87.60	438	730	13												
										3	606.24	101.04	505.20	842	14												
										4	681.84	113.64	568.20	947	15												
										4	724.32	120.72	603.60	1006	16												
										3	540	90	450	750	17												
										5	924.48	154.08	770.40	1284	18												
										3	486.72	81.12	405.60	676	19												
										5	852.48	142.08	710.40	1184	20												
										4	706.32	117.72	588.60	981	21												
										5	851.76	141.96	709.80	1183	22												
										2	364.32	60.72	303.60	506	23												
										1	218.16	36.36	181.80	303	24												
										3	3	3	א 4	3	12	40%		6	6	12	130%	2607.80	601.80	2006	2006	50	מגורים ב
																				3	764.40	174.40	588	588	51		

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות

- א. לא תבטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

6.2 חשמל

- 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 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית

המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾

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' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

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

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

6.3 רישוי מבנים קיימים

מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בגינו תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום הכנס תכנית זו לתוקפה.

- א- קו בנין לבנינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט.
- ב- הודעה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שנקטו צעדים ע"פ סעיף 149 לחוק.
- ג- הודעה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פ קווי בנין קיימים.
- ד- בנייה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה ע"פ הוראות תכנית זו.

6.4 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.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היוועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל: התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.5 תשתיות**6.5.1 ניקוז****ניקוז משמר נגר :-**

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שימור של מי הנגר העיל, וכמפורט להלן :
 - 1.1 . במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 2.2 . 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.
 - 3.3 . מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 4.4 . התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 5.5 . שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים :-

בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באצעות 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.
3. תכנון דרכים וחנויות :-

בתכנון דרכים וחנויות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבובים וחדירים.

6.5.2 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.

6.6 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

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

6.7 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, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 1.2- הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, או 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 הבניה למבנה גדול 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. בהער איזון:
- יוערו 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 אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- 4- **עבודת שאינת טעונות היתר**
נוהל כאמור בסעיף (1) יחול על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינת טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.8 חלוקה ורישום

- א לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית 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 בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.9 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור", "עץ / קבוצת עצים להעתקה", או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הודעה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הודעה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' _____.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ" לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פיקד היערות.

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 סטיה ניכרת

כל [(השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה] בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

6.12 עיצוב אדריכלי

- 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 וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.13 פיקוד העורף

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

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.

6.15 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.

6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א" לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד העידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א" לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).


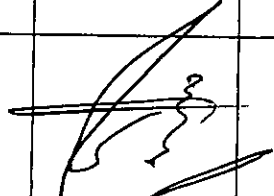
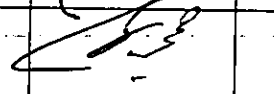
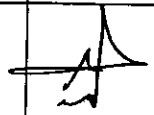
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית מייד לאחר פרסום למתן תוקף

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			56275647	מוחמד עלי גבארין	מגיש התוכנית
			56275647	מוחמד עלי גבארין	יזם בפועל
			56275647 2140309 2140306 2140307	מוחמד עלי גבארין מוניר תופיק אבו בכר אחמד תופיק אבו בכר מוחמד תופיק אבו בכר	בעלי עניין בקרקע
21/02/11			055187140	ע.אל לטיף אמארה	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.

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

⁽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.

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

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

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

(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.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ע.אל לטיף אמארה, מספר זהות 055187140 , מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ען/מק/1033 ששמה חלוקה חדשה לחלקה 3 גוש 20400 בכפר זלפה .
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון .
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

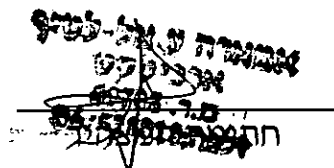
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. אמיר חורי שמאי מקרקעין מוסמך טבלאות הקצאה ואיזון

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.



 חתום:

20/02/11
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אמיר חורי(שם), מספר זהות 059878231.

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ענ/מק/1033 ששמה חלוקה חדשה לחלקה 3 גוש 20400 כפר זלפה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם משרד המשפטים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 1246.
3. אני השתתפתי בעריכת / טבלאות הקצאה ואיזון 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.

אמיר חורי
שמאי מקרקעין
מ.ר. 1246
חתימת המצהיר

20/02/2011
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

מספר התוכנית : ען/מק/1033

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 28/11/10 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

20/11
תאריך

עלי קבהא
מהנדס בניין
ומודד מוסמך
מ.ר. 103271
התימן

1097
מספר רשיון

קבהא עלי
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 28/11/10 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

20/11
תאריך

עלי קבהא
מהנדס בניין
ומודד מוסמך
מ.ר. 103271
התימן

1097
מספר רשיון

קבהא עלי
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחלת התוספת	שם מוסד 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.			