

ועדה מקומית - השומרון
נתקבל
 15-07-2012

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1428

שם תוכנית: שינוי יעוד למגורים ואב"צ בחלקה 129

שרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 05-08-2012
נתקבל
 תיק מס'

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית לתכנון ולבניה השומרון
 ועדה מחוזית חיפה
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון ש/1428 תכנית הומלצה לאישור בישיבה מס' 26-04-11 מיום 11-04-11 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון ש/1428 תכנית להפקדה בישיבה מס' 26-07-11 מיום 11-07-11 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה</p>

<p>שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. 1428/ש הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.3.11 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנות מס' 1428/ש מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6314 מיום 3-11-11 עמד</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' פרסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום</p>	
--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית המתאר המקומית ש/356 לא נתנה מגרש הולם לבעלי החלקה 129, ולא הוקצה שטחי מגורים מספיק לבניה עתידית בחלקה, ומאחר שגודל ההפקעה הנוכחית מעל למקובל ונהוג בישוב, גובשה ההצעה לעשות תכנית מפורטת שתוכל לתת מענה לבעלי הנכס במגרש לבניה מאידך, ומאידך לסדר ולשמור על פרופרצית וגודל הש.ב.צ. מבחינה גיאומטרית כך שהמועצה תוכל להשתמש בש.ב.צ. בצורה יותר טובה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ימורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית
שינוי יעוד למגורים ואב"צ
בחלקה 129

מספר התוכנית ש/1428

2517 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות
שלב

1

מספר מהדורה בשלב

12.6.2012

תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית
סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

ימורסם
ברשומות

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי 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 השומרון
- 716510 קואורדינאטה X
- 192170 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בגסר אלזרקה-בצד הצפוני מערבי של היישוב
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית גסר אלזרקה בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- ג"סר אלזרקה שכונה צפונית ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10398	מוסדר	חלק מהגוש	129	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13.4.1993	4100	תכנית מתאר כללית	• שינוי	ש/356
03.5.2004	5294	תוספת יחידות דיור בישוב	• כפיפות	ש/מק/1076
21.3.2002	5061	תוספת והגדרת אחוזי בניה בישוב	• כפיפות	ש/730

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	נספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
10398 129				02-6422931	רח" זאב חקלאי 6 ירושלים מיקוד: 96462(19)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	00654582	כרמלה זבודה שלום	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח" זאב חקלאי 6 ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	00654582	כרמלה זבודה שלום	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלות
				רח" זאב חקלאי 6 ירושלים	לי"ר	לי"ר	00654582	כרמלה זבודה שלום	לי"ר	• בעלות

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Mjadla10@walla.com	04-6282548	050-3725828	04-6282548	באקה אלגרביה 30010	לי"ר	לי"ר	86940	23424153	חוסאם מנאדלה	אדריכל	• עורך ראשי
Mjadla10@walla.com	04-6282548	050-3725828	04-6282548	באקה אלגרביה 30010	לי"ר	לי"ר	1014	309889350	גאנס מואיד	מודד מוסמך	• מודד

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 ובניה השומרון
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית 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

יעוד שטחים נוספים בחלקה למגורים ואב"צ

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים ב"1.
2. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשביל שרות.
3. שינוי יעוד משטח מגורים א לשטח לבניני ציבור.
4. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.517 ד"

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1092	+869	223	מ"ר	מגורים ב"1
		8	+6	2	מס' יחיד	
		496.80	+178.40	318.40	מ"ר	א.ב.צ.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1,2	מגורים ב"1
		100	א.ב.צ.
		98	ש.צ.פ
		99,97	דרכים
		96	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
43.38	1092	מגורים ב"1	8.86	223	מגורים א"
24.67	621	אזור לבניני ציבור	15.81	398	אזור לבניני ציבור
6.72	169	שטח ציבורי פתוח	59.79	1505	שטח ציבורי פתוח
15.54	391	דרכים	15.54	391	דרכים
9.69	244	שביל			

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב"1
4.1.1	שימושים
א.	השימושים יהיו לפי תכנית ש/356, בייעוד מגורים א', ולפי ש/730 לחזית מסחרית
ב.	מגורים לבניה פרטית חד משפחתית, משרדים סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.
ג.	מסחר בחזית המסחרית.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות הבניה יהיו לפי ש/356 ולפי ש/730
ב.	בצמוד לציר כביש 3 תתאפשר חזית מסחרית לפי הוראות ש/730 סעיפים: 9.2.2, 9.2.1, 9.2
4.2	שם ייעוד: א.ב.צ.
4.2.1	שימושים והוראות
א.	השימושים וההוראות יהיו לפי תכנית ש/356
4.2	שם ייעוד: ש.צ.פ.
4.2.1	שימושים והוראות
א.	השימושים וההוראות יהיו לפי תכנית ש/356
4.2	שם ייעוד: דרך, ודרך שרות
4.2.1	שימושים והוראות
א.	השימושים וההוראות יהיו לפי תכנית ש/356
4.2.2	הוראות
א.	דרך ציבורית לתנועה מוטורית, מיכנית ולהולכי רגל, תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קוי חשמל, מים, תקשורת, וקוי ניקוז (קווי התשתית יהיו תת קרקעיים)

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה מעל לבנייה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)				יעד					
	צידוי-שמאלי	צידוי-ימני	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת	מספר קומות							מבנה (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה מעל לבנייה הקובעת		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
													שטחי בניה מעל לבנייה הקובעת	שטחי בניה מעל לבנייה הקובעת	שטחי בניה מעל לבנייה הקובעת						שטחי בניה מעל לבנייה הקובעת
3	3	3	4	-	3	-	7	5	40%	140.44%	955.00	-	-	275.0 (1)	680.0	לפי תשריט 1	מגורים ב"1				
3	3	3	4 (2)	-	3	-	7	3	40%	148.78%	613.00	-	-	201.0 (1)	412	לפי תשריט 2	מגורים ב"1				
5	5	5	5	3	3	-	-	-	40%	86%	534.06	-	-	37.26	496.80	לפי תשריט 100	א.ב.צ.				

הערה:

- (1) שטחי שירות במגורים לפי הישוב כלהלן: 15 מ"ר תייה מקורה ליח"ד, מחסן דירתי עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר עליה לגג של 20 מ"ר, קומת עמודים מפולשת במסגרת קונטור המבנה, מבוואה וחדר מדרגות עד 20 מ"ר לקומה (בבנין משותף), בלטות וכרכובים 10 מ"ר למבנה. בנוסף יש לחשב ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד.
- (2) קו בניין אפס לחזית מסחרית (לפי ש/730-בקומת קרקע עד גובה 5 מטרים, בקומות העליונות ישמר קו בנין כפי שיקבע)

6. הוראות נוספות

6.1 - הוראות בנושא 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 מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מבנה זה 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.

מס' 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' 5.00	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
מ' 8.50	-	בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
מ' 13.00	מ' 9.50	בשטח בנוי
מ' 20.00	-	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.

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.

6.2 - הוראות בנושא חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 - היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 - חלוקה הפקעה ורישום

א. לגבי מגרשי המגורים בתא שטח 1 ובתא שטח 2 - יקבע שמיד לאחר אישור התכנית למתן תוקף יבוטל הפרסום שנעשה לפי סעיפים 7,5 ו-19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), וככל שבוצע לצורך הפקעה של שטח זה. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע האמור.

ב. השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

6.5- פיקוד העורף (הג"א)

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

6.6- פיתוח נופי

- 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.

6.7- פיתוח תשתית

- א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- ב. ביוב
1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
- ג. מים
- אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- ד. הידרנטים
- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תיקשורת וחשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ו. מרחב מוגן / מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. 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 קווי 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.
- במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.8- 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.

6.9-הוראות בנושא עתיקות

המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

- כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.10-תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.
- ב. תכנית הבינוי תציג ותתייחס למיזוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.
- ג. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ד. חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.
- ה. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ו. אישור תשריט הפקעות.

6.11-פינוי פסולת עפר ובנין

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 לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר 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.
- חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- חציבה ומילוי
- 1.4 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- 1.5 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 אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- עבודות שאינן טעונות היתר
- 1.6 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.12-ניקוז משמר מי נגר**אזור המגורים:**

- השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1. במגרשי המגורים 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 יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

שטחים פתוחים

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח 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.

דרכים וחניות/מגרשי חניה

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

6.13-גביית הוצאות התכנית

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית הנוגעות לרישומה מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965.

6.14-שמירה על עצים בוגרים

כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה יסומנו בתשריט:

1. העצים שיסומנו בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
2. העצים שיסומנו בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה.
3. העצים שיסומנו בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת ואישור פקיד היערות.


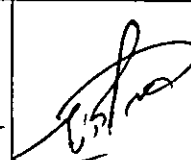
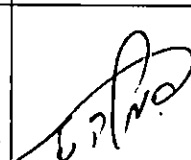
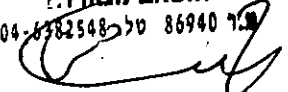
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.7.12			00654582	קרמלה זבודה שלום	מגיש התוכנית
9.7.12			00654582	קרמלה זבודה שלום	יזם בפועל (אם רלבנטי)
9.7.12			00654582	קרמלה זבודה שלום	בעלי עניין בקרקע
7.7.12	 דיפ/ אינג' אוריכל חוסאם מאדל מ.ר 86940 טל- 8382548-04		23424153	חוסאם מגאדלה	עורך התכנית

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה חוסאם מג'אדלה (שם), מספר זהות 23424153, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית ש\1428 ששמה חלקה 129 בגוש 10398 ג'סר אל זרקא (להלן – ה"תוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 86940.

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.

די"ר אינג' אוריאל

חוסאם מג'אדלה

מ.ר. 86940 טל. 052548


חתימת המצהיר


7.7.12
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : 1428\ש


1. הריני מצהיר בזאת כי השתתפתי בעריכת התוכנית מס' 1428\ש וכי ביקרתי בחלקה 129 בגוש 10398 ביישוב ג'סר אל זרקא והריני מצהיר כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי.
2. הריני מצהיר בזאת כי אין כלל עצים בוגרים בשטח התוכנית בחלקה מס' 129 בגוש 10398 ביישוב ג'סר אל זרקא.

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 1.4.11 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).



7.7.12 תאריך 1014 מספר רשיון ג'סר אל זרקא שם המודד
 חתימה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטרואלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 26.6.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.



7.7.12 תאריך 1014 מספר רשיון ג'סר אל זרקא שם המודד
 חתימה

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית



עורך התוכנית: **חוסאם מגאדלה** תאריך: 5.7.12_ חתימה:

זי"פ אינג' אוריכל
חוסאם מגאדלה

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. 86940 טל. 04-6382548

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'?		
		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 וחותמת (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 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	

(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? ⁽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?		
✓		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 צורך 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 לייעודו 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.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "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.

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

נספח הליכים סטטוטוריים

ד"ר חוסאם מגאדלה
 חוסאם מגאדלה
 04-6382100 טל. 86940

עורך התוכנית: **חוסאם מגאדלה** תאריך: 5.7.12 חתימה:

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		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
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.