

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ש/מק/1468

שם תוכנית: "שינוי מס' יח"ד ואחוד וחלוקה-גוש 10101 חל'132-131, פרדס חנה כרכור"

משרד הפניה  
הועדה המהוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
16.12.2012  
**נתקבל**  
תיק מס'

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: "שומרון"  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לאחד 2 חלקות בבעלות פרטית ולחלקם מחדש ל-5 מגרשים לבניית 5 יח"ד. זאת עקב רצון בעלת הנכס לבנות בית לבנותיה, ועל מנת שתוכל לממן זאת (עקב מצבה הכלכלי) ע"י מימוש חלק מהנכס.

**תכנית זו תואמת את מדיניות הוועדה המקומית והמחוזית ובהתאם לתכנית ש/מק/1433. ולהנחיות הוועדה המחוזית מיום 17.4.11.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
<p>10101 חל' "שינוי מסי יח"ד ואחוד וחלוקה בגוש 1468/ש/מק/132-131 פרדס חנה כרכור</p> <p>1468/ש/מק/ש</p> <p>4.57 דונם</p> <p>• מילוי תנאים לתוקף</p> <p>4 מספר מהדורה בשלב</p> <p>1/8/12 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>• 62 א. 1,4,5,7,8,9</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.</p> <p>• לא</p>	<p>1.1</p> <p>1.2</p> <p>1.3</p> <p>1.4</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי "שומרון"
- 197,300 קואורדינטה X  
709,800 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** צפון פרדס חנה-רח' הדקלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מו"מ פרדס חנה-כרכור
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות חדרה נפה פרדס חנה יישוב שכונה לי"ר רחוב הדקלים מספר בית 131

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10101	• מוסדר	• חלק מהגוש	131-132	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	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
139/ש	• שינוי	תכנית זו משנה את תכניות המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר ממשיכות לחול.	2110	8/5/1975
209/ש	• שינוי		2661	30/9/1980

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	זהבי איתי	1/4/12	1	19	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	זהבי איתי	1/8/11	1	לי"ר	1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מקומית	זהבי איתי	1/8/11	1	לי"ר	1: 250	• מחייב	נספח איחוד וחלוקה
	ו. מקומית	זהבי איתי	1/8/11	1	לי"ר	1: 250	• מנחה עם הנחיות מחייבות לענין קווי בנין, חניות, פילרים ופחי אשפה	נספח בנין
	פקיד היערות	זהבי איתי	1/8/11	1	לי"ר	1: 250	• מחייב	נספח עצים בוגרים
	ו. מקומית	זהבי איתי	1/8/11	1	1	לי"ר	• מחייב	טבלאות הקצאה

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(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	04-6371143	לי"ר	04-6371796	רח' הדקלים פרדס חנה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	09819202 09962069	שפי יוחנן שפי מינה	

### 1.8.2 זום במעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-6371143	לי"ר	04-6371796	רח' הדקלים פרדס חנה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	09819202 09962069	שפי יוחנן שפי מינה	

### 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	שפיעים
לי"ר	04-6371143	לי"ר	04-6371796	רח' הדקלים פרדס חנה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	09819202 09962069	שפי יוחנן שפי מינה	

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
itay@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	משב ציפורי 12 17910	לי"ר	לי"ר	058498239	זחבי איתי	אדריכל	
לי"ר	04-6377292	לי"ר	04-6273343	רח' דרוד 28 פרדס חנה	לי"ר	לי"ר	555	אורי עידן	אינג'	מו"ד

**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 "שומרון".

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**

"שיני מס' יח"ד ע"י אחד 2 חלקות וחלוקה ל-5 מגרשים בהתאם למסמך מדיניות ש/מק/1433"

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. אחד חלקות 131-132 וחלוקת השטח מחדש ל-5 מגרשי מגורים עפ"י מסמך מדיניות ש/מק/1433 בהתאם לסעיף א.62(א)1
2. שינוי קווי בנין קדמיים מדרך מס' 5, מ-4 ל-6 מ' ולחניה מקורה ל-0. בהתאם לסעיף א.62(א)4.
3. קביעת הנחיות בינוי אדריכליות בנושא פילרים, חניות ותנועה לפי נספח בינוי. בהתאם לסעיף א.62(א)5.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי מ-2 דונם ל-750 מ"ר. בהתאם לסעיף א.62(א)7.
5. שינוי מס' יח"ד מ-2 ל-5, עפ"י מסמך מדיניות ש/מק/1433 ובהתאם לסעיף א.62(א)8.
6. קביעת זכויות והוראות בהתאם עפ"י זכויות בניה מותרות ב.ת.מ. ש/209 ובתוספת 6% הקלה לשטח עיקרי ו-45 מ"ר ליח"ד לשטחי שרות בהתאם לסעיף א.62(א)9.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.57 ד'
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל תוספת 6% הקלה לפי סעיף 9(א) בהוראות סטייה נכרת.	788.4	---	+262.8	525.6 מ"ר	מ"ר	משקי עזר
	5	---	+3	2	מס' יח"ד	

**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 כפומים		תאי שטח		יעוד
עצים בוגרים	אחד וחלוקה	תאי שטח	תאי שטח	
101-105	101-105	101-105	101-105	משקי עזר
			601	דרך מאושרת

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	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
95.8	משקי עזר	4380	משקי עזר
4.2	דרך מאושרת	190	דרך מאושרת
100	סה"כ	4,570	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: משקי עזר		4.1
שימושים		4.1.1
מיועד להקמת יח"ד אחת במגרש, ובהתאם לתכנית מאושרת ש/139 ו-ש/209		א.
הוראות		4.1.2
א	יח"ד	בשטח זה תותר יחידת דיור אחת למגרש. תכנית הבינוי המצורפת הינה מחייבת מבחינת מיקום חניות, פילרים, פחי אשפה וקווי בנין.
ב.	הוראות מיוחדות	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי ישמור על אופיו המיוחד של האזור, צפיפות נמוכה, רבוי צמחיה ומראה כפרי</li> <li>2. ישמרו ככל האפשר העצים והצמחיה הקיימת.</li> <li>3. מרחק בין מבנים יהא 6 מ'.</li> <li>4. תכסית, גובה, שטחי שרות, צפיפות וגודל מגרש מינימלי-יהיו כפי שמופיע בטבלה 5. ולפי הפרוט בהערות לטבלה זו.</li> </ol>

שם ייעוד: דרכים		4.2
שימושים		4.2.1
בהתאם לתכנית מאושרת ש/139. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך למיניהם.		א.

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

אחוזי	קווי בנין (מטר) (2)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות ציפוף (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים ליח"ד (%) (4)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה במטרים			גודל מורש מינומלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידד- צידד- שמאלי	צידד- צידד- ימני	מתחת לכוניסה הקובעת	מעל לכוניסה הקובעת							מתחת לכוניסה הקובעת	עיקרי שדות	עיקרי שדות(1)			
			--	2	2 מי' 8	26%	1.25	1	26.42%	202.68	---	45	157.68	767	101	משקי עזר
			--	2	2 מי' 8	26%	1.25	1	26.32%	202.68	---	45	157.68	770	102	משקי עזר
			--	2	2 מי' 8	21%	1.25	1	20.2%	202.68	---	45	157.68	1003	103	משקי עזר
			--	2	2 מי' 8	23%	1.25	1	22.15%	202.68	---	45	157.68	915	104	משקי עזר
			--	2	2 מי' 8	22%	1.25	1	21.9%	202.68	---	45	157.68	925	105	משקי עזר
			---	---	---	---	---	5	23.14%	1013.4	---	225	788.4	4380	---	סה"כ

- (1) בהתאם לתכנית ש/209 ובתוספת שטחי שרות לפי סעיף 13(ב) בתקנות התכנון והבניה(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) (תכנית שאושרה לפני 1992).
- (2) קווי בנין יהיו בהתאם לקו אדום מקוקוקו בתשריט. תותר בניית חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר בקו בנין קומ/צידי 0 בהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגות יהא למגרש המבקש. שטח זה יהיה חלק משטחי השרות הכוללים (מתוך ה-45 מ"ר המותרים).
- (3) כולל תוספת 6% הקלה לפי סעיף 9(א) בהוראות סטייה נכרת.
- (4) השטחים הינם ליח"ד.

**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. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכלל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

**6.2. תנאים למתן היתר בניה**

6.2.1	תנאי להיתר בניה יהיו התאמה לתכנית הבינוי והגשת תכנית פיתוח מלאה, כולל דרכי גישה, מדרכות חניות פילרים ופחי אשפה.
6.2.2	תנאי להיתר בניה אשור מהנדסת הוועדה לחזיתות וחומרי הגמר של המבנה.
6.2.3	תנאי למתן היתר בניה יהיה אשור תשריט אחדוד וחלוקה.
6.2.4	תנאי להיתר בניה יהיה התאמה מלאה לתכנית הבינוי המצורפת בנושאים המחייבים.
6.2.5	תנאי להיתר בניה יהיה בצוע הריסת מבנים חורגים.
6.2.6	תנאי להיתר בניה יהיה אשור תכנית בינוי המתארת מיצויזכות הבניה עפ"י ש/1123 א

**6.3 היטל השבחה**

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

**6.4 פקוד העורף**

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

**6.5 חניות**

החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף בתחום המגרש.

**6.6 תשתיות****1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.7 אשפה**

**6.7.1** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.8 חלוקה ורישום**

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה. תנאי להיתר בניה-אישור תשריט חלוקה כחוק.

**6.9 נגר עילי**

השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שמור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  2. ינקט אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שמור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי תהום.
  3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות מי גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
  5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שמוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6:10 מיגון מבנים קיימים מרעידות אדמה**

**6.10.1** תנאי למתן היתר בניה הינו התאמה לדרישות תקן ישראלי ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל בצוע בקרה הנדסית על פי הנחיות תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים עידוד וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 יוני 2008)

**6.11 עודפי חפירה ופסולת בנין**

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בנין) – התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מבצוע פרויקט הבנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שמוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
3. בדיקת קיום אישורים של 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 חבור לתשתיות.

**חובת גריסה** – היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתוצר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

**חציבה או מילוי** – היתר הבניה יציג פתרון לאזון בין חפירה למילוי.

הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת אזור בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

**עבודות שאינן טעונות היתר** – נוהל כאמור בסעיף 1. יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושפוף, שאינם טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**6.12 שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי בתא שטח אחר לפי הנחיית מהנדס המועצה.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 3 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**6.13 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.14 הוצאות התכנית**

כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	טופס 4	בצוע כל התנאים לפי הנחיית הוועדה המקומית בגוף ההיתר.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 3 שנים.

טבלת הקצאה

לתכנית מס' \_\_\_\_\_

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סידורי	גוש	חלקה/מגרש*	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	10101	131	שפי מינה שפי יוחנן	שפי מינה שפי יוחנן	---	---	1992	1992	
2	10101	132	שפי מינה שפי יוחנן	שפי מינה שפי יוחנן	---	---	2580	2581	

\* במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.

טבלת הקצאת

להכנית מס' \_\_\_\_\_

פרטי החלוקות הקיימות													
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	מספר יח"ד**	שם המגרש המוקצה	חלקים (בשטר)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם החוכר הרשום**	שם הבעלים הרשום**	מס' חלקה ארע/10/90	מס' מגרש לפי התכנית	גוש	מס' סידורי
8.8.12	יחידת הבעלים		משק עזר	766/2581	766	09962069 09819202	הפקעה לדרך ע"ש מועצה	שפי מינה שפי יוחנן	שפי מינה שפי יוחנן	132	101	10101	1
8.8.12	יחידת הבעלים		משק עזר	769/2581	769	09962069 09819202	הפקעה לדרך ע"ש מועצה	שפי מינה שפי יוחנן	שפי מינה שפי יוחנן	132	102	10101	2
8.8.12	יחידת הבעלים		משק עזר	848/2581	848	09962069 09819202	הפקעה לדרך ע"ש מועצה	שפי מינה שפי יוחנן	שפי מינה שפי יוחנן	132	103	10101	3
8.8.12	יחידת הבעלים		משק עזר	154/1992	154	09962069 09819202	הפקעה לדרך ע"ש מועצה	שפי מינה שפי יוחנן	שפי מינה שפי יוחנן	131	103	10101	4
8.8.12	יחידת הבעלים		משק עזר	914/1992	914	09962069 09819202	הפקעה לדרך ע"ש מועצה	שפי מינה שפי יוחנן	שפי מינה שפי יוחנן	131	104	10101	4
8.8.12	יחידת הבעלים		משק עזר	924/1992	924	09962069 09819202	הפקעה לדרך ע"ש מועצה	שפי מינה שפי יוחנן	שפי מינה שפי יוחנן	131	105	10101	5
8.8.12	יחידת הבעלים		דרך	197/2581	197	---	הפקעה לדרך ע"ש מועצה	---	מ.מ.י	131	601	10101	6

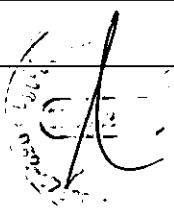
\* ימולא בידי המורדר/רשם המקרקעין.

\*\* הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.

\*\*\* ימולא לפי העניין.

**8. חתימות**

תאריך: 08.08.2012	חתימה: <i>יחזקאל לב</i>	שם: שפי יוחנן ומינה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	<i>שפי מינה</i>	תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 1/4/12	חתימה:	שם: זהבי איתי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ	

תאריך: 08.08.2012	חתימה: <i>יחזקאל לב</i>	שם: שפי יוחנן ומינה	יזם בפועל
מספר תאגיד:	<i>שפי מינה</i>	תאגיד:	

תאריך: 08.08.2012	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	<i>יחזקאל לב</i>	תאגיד: שפי יוחנן ומינה	
	<i>שפי מינה</i>		



## 9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ש/מק/1468 שם התוכנית: "שינוי מס' יח"ד ע"י אחד וחלוקה"



עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/1/12 חתימה:

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

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

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	v	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		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)
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התוכנית 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
V		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?		
V		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	V	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 במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

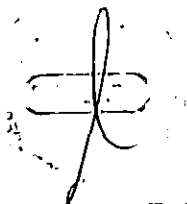
(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת כתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זהבי איתי(שם), מספר זהות \_058498239\_,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ש/מק/1468\_ ששמה \_"שינוי מסי יח"ד עי" אחוד וחלוקה"\_(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדר ובנוי ערים מספר רשיון 086522.
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.



חתימת המצהיר

2.8.12

תאריך

**הצהרת המודד**

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

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ש/מק/1468

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 17.1.12 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).

שם המודד א. א. גוני מספר רשיון 555  
 חתימה [חתימה] תאריך 8-8.12



2. עדכניות המדידה

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

שם המודד \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

## נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ש/מק/1468 שם התוכנית: שינוי מס' יח"ד ע"י אחוד וחלוקה  
 עורך התוכנית: איתי זהבי תאריך: 7/12/11 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 ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		