

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 11-12-2012
 ניתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ען/1225

שם תוכנית: שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים א' ושטח ציבורי פתוח למגורים א'

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ענ/962

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: עירון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>1225/ע</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>28.11.12</u> לאשר את התכנית. <u>ד"ר יו"ר הועדה המחוזית</u>	הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון שינוי תכנית מתאר מס' <u>1225/ע</u> הומלץ להפקדה בישנה מס' <u>2011002</u> מיום <u>20/2/11</u> <u>ד"ר יו"ר הועדה</u> מוסד סמכות סגן ראש הוועדה
--	--

הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום	הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>1225/ע</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6486</u> ביום <u>23.10.12</u>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הזאת באה לשנות ייעוד קרקע חקלאית למגורים א' ולשנות חלק מהשטח הציבורי הפתוח למגורים א' וזה מכיוון שהופקעו הרבה שטחים לצרכי ציבור מהחלקה הזאת .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים א' ושטח ציבורי
פתוח למגורים א' המהווה שינוי לתכנית מתאר מס'
ענ/962

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ען/1225

מספר התוכנית

7' 22.878

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

05.12.12 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- 63

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא 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
- 716/400 קואורדינטה X
219/400 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** בכניסה לכפר סאלם
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מקומי-מחוזי (גלילי)
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות
- נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- חדרה
כפר סאלם

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20718	• מוסדר	• חלק מהגוש	39,41-43,45,48-49	

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
ע/962	• שינוי	כפיפות לעניין שימושים וזכויות בניה	5902	19.01.09

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	כליפה אברהים	05/11/10		21		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	כליפה אברהים	05/11/10			1:1000	• מחייב	תשריט התוכנית

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

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

1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
maaleiron@mumi.il	046409034	0544 300345	046409000	ת.ד. 2255 עפולה כפר סאלם	רשות מקומית	ל"ר	051053544	המועצה המקומית מעלה עירון יוסף דרויש סביחאת	ל"ר	מגיש התכנית

1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זום בפועל
maaleiron@mumi.il	046409034	0544 300345	046409000	ת.ד. 2255 עפולה כפר סאלם		ל"ר	051053544	המועצה המקומית מעלה עירון יוסף דרויש סביחאת	ל"ר	זום בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
yosefsbehat@gmail.com	----		05444300345	כפר סאלם	ל"ר	051053544	יוסף דרוזי סניחאות פרטיים	ל"ר		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מתנדס בניין	מוודד
ibrahiml@netvition.net.il	046315962	0505375843	046311515	אום אל פחם		16042	5112536	כליפה אברהים	מתנדס בניין		
ibrahiml@netvition.net.il		050.5375843	04.6311515	אום אלפחם		645	5112536	אברהים כליפה	מוודד		

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה - עירון
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה - 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

- הגדלת שטחי בניה.
2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים.
- ב. שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח למגורים.
- ג. הקטנת שטח ציבורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		22.878	סה"כ שטח התוכנית = הונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שנוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ע"פ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3517.6	-	3517.6+		מ"ר	מגורים א'
	22		22+		מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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	יעוד
	2-3	מגורים א'
	200-201	שטח ציבורי פתוח
	100	דרך מאושרת
	300	אזור חקלאי

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

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מ"ר	מ"ר	מ"ר	יעוד
	מ"ר	סה"כ					
19.22	4397	מגורים א'					
74.41	17023	דרך מאושרת	74.41	17023			דרך מאושרת
3.57	816	שטח ציבורי פתוח	12.65	2895			שטח ציבורי פתוח
2.80	642	אזור חקלאי	12.94	2960			אזור חקלאי
100	22878	סה"כ	100	22878			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א

שימושים

- א. מגורים
- ב. מסחר משרדים וחנויות
- ג. איחסון לצורכי מגורים ומסחר בלבד
- ד. חניה וחניה מקורה

הוראות

א. הוראות כלליות של תכנית ען/962 לגבי אזור מגורים א' חלות על ייעוד זה.

4.2 שטח ציבורי פתוח	
שימושים	
<ul style="list-style-type: none"> א. גנים פארקים ומדשאות ב. כיכרות ורחבות ג. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט ד. מדרכות ושבילים להולכי רגל ה. ריהוט גן – מתקני משחקים ושעשועים 	
הוראות	
א. הוראות כלליות של תכנית ען/962 לגבי אזור שטח ציבורי פתוח חלות על ייעוד זה.	

4.3 דרך מאושרת	
שימושים	
<ul style="list-style-type: none"> א. כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילות ברזל ב. יותרו מתקני רחוב דוגמאות תחנות אוטובוס ספסלי ישיבה וכד' ג. גינון ד. חניה ה. תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים ו. גשרים להולכי רגל 	
הוראות	
א. הוראות כלליות של תכנית ען/962 לגבי דרך קיימת/מאושרת/מוצעת/הרחבה חלות על תכנית זו.	

4.4	קרקע חקלאית
	שימושים
	א. באזור זה תותר חקלאות צמחית ב. באזור זה תותר בניית חממות או כל מבנה חקלאי אחר
	הוראות
	א. הוראות כלליות של תכנית ען/962 לגבי אזור חקלאי חלות על תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר) **	קדמי		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יה"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שרותר			מעל לבניסה הקובעת עיקרי
3	3	3	(1)	3	10	5	2	40%	106%	(1)	(1)	26%	80%	400	2,3	מגורים א'

• הוראות וזכויות בניה לפי ענ/962

הערות לטבלה:-

(1) בסמכות הוועדה המקומית להעביר קומות ושטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת את מתחת לה .

(5) לפי תשריט או 3 מי אם לא מצוין בתשריט .

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים כלליים**

- * התניית משרד הבטחון לפיה תוקף הסכמתו לתכנית הינו לפרק זמן של שלוש שנים מיום 14.05.12. בתום תקופה זו יפקע התוקף ויש לפנות לקבלת עמדתו מחדש, אלא אם כן אושרה התכנית בפרק זמן זה.
- * כל עוד לא תבוצע בפועל דרך מס' 3 במלואה, לא יבוטל קטע הדרך המחבר את דרך מס' 3 עם דרך מס' 2.
- * תכנית זו מבטלת מתחם איחוד וחלוקה מס' 07 שהוגדר בתכנית ענ/962, והשטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה הצגת אפשרות מימוש כל יחיד וזכויות הבניה המותרות במגרש בבקשה להיתר.

6.3 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית 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 לשטח מגרש מינימאלי וגישה לכל מגרש מדרך ציבורית.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית כחוק, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4 ניקוז משמר נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 - 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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 ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשפ 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 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.
3. תכנון דרכים וחנויות: -

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

6.5 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 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 במרחקים 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
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.6 היטל השבחה

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

6.7 חניה

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

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

6.11.1 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.

6.9 סילוק פסולת יבשה :-

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (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 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.
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 –
- 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 אינרטיב.
הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות

6.10 עיצוב אדריכלי

- א. 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.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.11 פיקוד העורף

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

6.12 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.

6.13 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.14 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.

6.15 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.16 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מערכת הביוב של השכונה תחובר למערכת הביוב האזורית שפתרון הקצה שלה הוא מתקן טיפול שפכים עין שמר. וכל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בכפר, ידאג כל בעל חלקה בנויה או מגרש, בקשר להיתר בניה, לסלוק שפכים בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סימון גבולות	סימון גבולות בשטח
2		

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

שם: המועצה המקומית מעלה עירון יוסף דרויש סביחאת	תאריך: מספר תאגיד:	שם: המועצה המקומית מעלה עירון יוסף דרויש סביחאת	תאריך: מספר תאגיד:
שם: כליפה אברהים-מהנדס ומודד מוסמך תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	שם: כליפה אברהים-מהנדס ומודד מוסמך תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:
שם: המועצה המקומית מעלה עירון יוסף דרויש סביחאת	תאריך: מספר תאגיד:	שם: המועצה המקומית מעלה עירון יוסף דרויש סביחאת	תאריך: מספר תאגיד:
שם: תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	שם: תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:
שם: יוסף דרויש סביחאת תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	שם: יוסף דרויש סביחאת תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:
שם: תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	שם: תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:

12. נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ען/ 1225 שם התוכנית: שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים א' ושטח ציבורי פתוח למגורים א'

אברהם
יהודים
תאריך בניין ומדידת
מ"מ 645

עורך התוכנית: כליפה אברהם תאריך: 10.12.12 חתימה:

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

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)		

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.

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ענ/ 1225 שם התוכנית: שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים א' ושטח ציבורי פתוח למגורים א'
 עורך התוכנית: כליפה אברהם תאריך: 10.12.12 *חתימה*
 מהנדס חשמל בנין ומדידות
 חתום: 10.12.12
 245 ר.מ. 645

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? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____	✓	
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת (2)	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		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	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		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:		
איחוד וחלוקה		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
		• בתי קברות		✓
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14 1.8	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓
		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		✓
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?		✓
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		✓
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		✓
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		✓

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

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

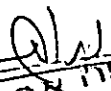
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

14. תצהירים**14.1 תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה כליפה אברהים מספר זהות 5112536,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ענ/1225 ששמה שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים
א' ושטח ציבורי פתוח למגורים א'
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום
הבניין והמדידות מספר רשיון 16042.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי.
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.


כריסוף אברהים
 מהנדס חשמל, בנין וקניין
 מודד מוסמך
 חתימת המעדיף
 645

10. / 2. / 2

תאריך

14:3 הצהרת המודד

הצהרה: 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 : ענ/1225

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 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: 05-03-12 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).

10.12.12

תאריך

כליפה אברהם
 מנהל חשמו, מ"ן ומסדות
 מודד מוסמך
 חתימה
 6466

645
 מספר רשיון

כליפה אברהם
 שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 23.03.10 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

645
 מספר רשיון

כליפה אברהם
 שם המודד