

החוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	
תכנית מס' ש/מק/1223 א'	
שם ותוכנית: תוספת יחידת דיור לחלקה מס' 220	
<p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה 23.05.2013 בתק"ל תיק מס'</p>	<p>מחוז: חיפה מרחב תכנון מקומי: שומרון סוג תוכנית: תכנית מפורטת</p>
אישורים	

31-01-2013
4130

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית "השומרון" אישור תכנית מס' ש/מק/1223 א' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 772 מיום 19-11-12 מנהל הועדה</p>	<p>ועדה מקומית שומרון הפקדה תכנית מס' ש/מק/1223 א' הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 720 מיום 06-02-12 יו"ר הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' ש/מק/1223 א' פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6575 מיום 14-04-13 עמוד 4036</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' ש/מק/1223 א' פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6473 מיום 13-09-12 עמוד 6442</p>

דברי הסבר לתוכנית

1. תכנית זו מבקשת הגדלת מספר יחידות הדיור. מספר יחידות הדיור בחלקה יהיו 2 במקום

בתכנית החלה על האיזור, תב"ע ש/155 ב', מתאפשרת הקמתן של 2 יחידות דיור בתנאי ששטח החלקה גדול מ-1,000 מ"ר (1 דונם). שטחה של החלקה הנדונה הינו 888 מ"ר.

כיוון שהטופוגרפיה בחלקה תלולה מאד. התכנית מציעה בינוי חכב טופוגרפיה לפיו הבניין מדורג כך שישתלב באופן מירבי עם המדרון הקיים.

בחלקה קיימים שני מבנים. למבנה העליון יש היתרי בניה משנה 1984 המאשרים כ- 143 מ"ר, וכן היתר בניה משנת 2007 על תוספת בנייה בקומת התחתונה (קומה 1-) של כ-70 מ"ר עיקריים.

המבנה התחתון 2 קיים היום כשולד ותכנית זו מבקשת להסדירו כיחידת דיור נוספת בחלקה. שטחו של מבנה 2 (קומה 2-) הינו כ-77 מ"ר עיקריים, והוא כולל גם ממ"ד. שני המבנים מייצרים מכלול מבונה אחד מדורג היושב על טופוגרפית ההר.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפרסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	תוספת יחידת דיור לחלקה מס' 220. ש/מק/1223 א'
	1.2 שטח התוכנית	0.88 דונם
	1.3 מהדורות	שלב מילוי תנאים להפקדה
		3 מספר מהדורה בשלב
		14/03/2012 תאריך עדכון המהדורה
יפרסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	תכנית מפורטת
		<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		<ul style="list-style-type: none"> • לפי סעיף בחוק 62 א' (א') 7,8.
		<ul style="list-style-type: none"> • היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		<ul style="list-style-type: none"> • סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
		<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השומרון**

קואורדינטה X 194920-194865
 קואורדינטה Y 720170-720120

1.5.2 תיאור מקום החלקה מוקמת על גבי המדרון המערבי של זיכרון יעקב**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית זיכרון יעקב**

התייחסות לתחום הרשות נפה
 • חלק מתחום הרשות חיפה

זיכרון יעקב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יורסם ברשומת

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

הגנה

21

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11321	• מוסדר	•	220	

1.5.6 נושאים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/11/1977	2383	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/155'ב' ממשיכות לחול.	• שינוי	תכנית מתאר ש/155 ב'
24/7/1980	2646	תכנית זו כפופה לתכנית ש/207 הוראות תכנית ש/207 תחולות על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית ש/207

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		פטר בוגוד	31/01/2012	-	16+7	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		פטר בוגוד	31/01/2012	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		פטר בוגוד	31/01/2012	1	-	1:100	מנחה	נספח בינוי
		פטר בוגוד	31/01/2012	1	-	1:100	מנחה עם הוראות מחייבות	נספח נוף*

* נספח הנוף מחייב לגבי המימשק לשמורת הטבע ממערב למגרש.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	פטר בוגוד	12449724	11384	לי"ר	לי"ר	רח' קינג גיורג' 27 י-ם	6256886-02	0545-229978	6254844-02	bugod@netvision.net.il
אדריכלית	יוניס פיגרדו	12831608	19937	לי"ר	לי"ר	רח' קינג גיורג' 27 י-ם	6256886-02	211787-0544	6254844-02	bugod@netvision.net.il

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
אדריכל	פטר בוגוד	12449724	11384	לי"ר	לי"ר	רח' קינג גיורג' 27 י-ם	6256886-02	0545-229978	6254844-02	bugod@netvision.net.il	11321 חל' 220
אדריכלית	יוניס פיגרדו	12831608	19937	לי"ר	לי"ר	רח' קינג גיורג' 27 י-ם	6256886-02	211787-0544	6254844-02	bugod@netvision.net.il	11321 חל' 220

1.8.3 בעל עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
אדריכל	פטר בוגוד	12449724	11384	לי"ר	לי"ר	רח' קינג גיורג' 27 י-ם	6256886-02	0545-229978	6254844-02	bugod@netvision.net.il	11321 חל' 220
אדריכלית	יוניס פיגרדו	12831608	19937	לי"ר	לי"ר	רח' קינג גיורג' 27 י-ם	6256886-02	211787-0544	6254844-02	bugod@netvision.net.il	11321 חל' 220

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל פטר בוגוד	12449724	11384			רח' קינג גיורג' 27 י-ם	6256886-02	0545-229978	6254844-02	bugod@netvision.net.il
• מודד	מריין משה מוסמך	51761757	640			ת.ד. 792, רמת ישי	04-9835292		04-9931277	modeday@netvision.net.il

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

תוספת יחידת דיור על חלקה מסי 220, כך שיהא בה 2 יחידות דיור על שטח החלקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי גודל מגרש מינימאלי שמותר להקים עליו מבנה מ-1000 מ"ר ל-880 מ"ר.

ב. תוספת יחידת דיור אחת, מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.88 דונם
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	320 מ"ר	-	320 מ"ר	מ"ר	מגורים
		2	+1	1	מסי 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 וחוראות 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
הוראת להכנסה	הוראת להכנסה	עצמים בגורמים ו/תחילים	הוראת להכנסה זיקת המאד לשנתה הנלי		
		101	101	101	מגורים 2 א'

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	888.00	מגורים 2 א'		100%	888.00	מגורים 2 א'
100%	888.00	סה"כ		100%	888.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד- מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	על פי תכנית ש/155 ב' ו-ש/207.	
4.1.2	הוראות	
א.	עצוב אדריכלי	
ב.	חניה	על פי תכנית ש/155 ב' ו-ש/207.
ג.	מתקנים וקולטי שמש על הגג	על פי תכנית ש/155 ב' ו-ש/207.
ד.	פיתוח נופי	<p>1. קירות תמך – קירות התמך בתחום השטח המערבי ותחתון של המגרש לא יעלו על 70 ס"מ, פרט לקיר העליון ביותר (שסמוך לבית) אשר גובהו לא יעלה על 1.5 מ'. הקירות יחופו באבן טבעית ופראית בדומה לבנייה יבשה, כמפורט בנספח הנופי.</p> <p>2. יחס לשמורת הטבע – כל עבודות הבנייה והפיתוח לא יחרגו לתחום שמורת הטבע, לא יפגעו בה וישמרו על הממשק בינה לבין המגרש כמפורט בנספח הנופי.</p> <p>3. שתילה – בתחום בין קירות התמך ישתלו גפנים. בשוליו הצפוניים והדרומיים של המגרש ינטעו עצי זית, דפנה וברוש כמפורט בנספח הנופי. בדופן המערבית של המגרש ינטעו עצי דפנה.</p> <p>4. מילוי – כל אדמת המילוי תהא אדמה גננית לגידול גפנים ולא תחרוג בגובהה מגובה קירות התמך, כמפורט בנספח הנופי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)***			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת						מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	2.2	2	על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	על פי תכנית תקפה ש/155ב' -1/ש.207/ש.	888	101	מגורים 2 א'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות**6.1 פסולת בנין:**

1. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שמוש 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 של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי – היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון –
 - יועברו עודפי החציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיה.
4. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות בהיתר – נוהל כאמור בסעיף קטן (1) יחול על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.2 תנאים להיתר בניה:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

6.3 עצוב אדריכלי

על פי תכנית בתוקף.

6.4 רשות העתיקות:

- המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
 - ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצעו היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
 - ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-די היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 - ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן

פגיעה בקרקע. ה. 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 לבניהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
6.5. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. הנחיות לשימור העצים בשטח יהיו בכפוף למפרט הטכני מתואם עם אגרונום.</p> <p>ו. הגיזומים יבצעו ע"י גוזם מומחה</p> <p>ז. הרישוי יהיה על פי פקיד היערות</p> <p>ח. לאחר אישור התכנית יש לפנות לקס"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק.</p>
6.6. חניה
החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בת הוצאת ההיתר.
6.7. הוראות בנושא חשמל
<p>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' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>2. לא ייונתן 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.</p>
6.8. היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.9. בתכנית הכוללת חפירה:
לא תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית.
6.10. חיזוק מבנים - תמ"א 38
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

6.11 בתוספת בניה על גג בנין משותף:
<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
6.12 זיקת הנאה למעבר רגלי
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי, הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>
6.13 תלטי שמש על הגג:
<p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני יופיע בהיתר הבנייה.</p>
6.14 גביית הוצאות תכנית:
<p>הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>
6.15 הוצאות לניקוז משמר נגר
<p>השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. 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 תהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>

6.16 גביית הוצאות תכנית

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

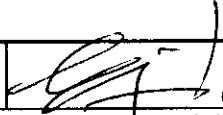
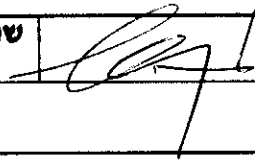
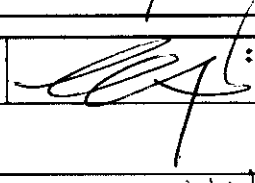
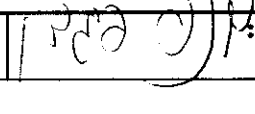
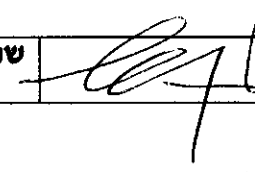
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: פטר בוגוד	חתימה: 	תאריך: 3/10/2012
	שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: פטר בוגוד	חתימה: 	תאריך: 3/10/2012
			מספר תאגיד:
יזם במועל	שם: פטר בוגוד	חתימה: 	תאריך: 3/10/2012
			מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: יוניס פיגוד-בוגוד	חתימה: 	תאריך: 3/10/2012
			מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: פטר בוגוד	חתימה: 	תאריך: 3/10/2012
			מספר תאגיד:

תצהיר עורך התוכנית

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה פטר בוגוד, מספר זהות 12449724,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ש/מק/1223 א' ששמה תוספת יחידת דיור לחלקה 220 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות –

בינוי ערים מספר רשיון 11384.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. ל"ר

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר

שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט

בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

בוקוד פיגרדו
אדריכלים-מתכנני ערים

18/12/2009
תאריך

הצהרת המודד

תערה: 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/1223 אי

רמת דיוק. הקו הכחול והקדסטור:

- 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: 15/11/11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

<u>20/3/2012</u> תאריך	<u>640</u> מספר רשיון	<u>משה מרין</u> שם המודד
---------------------------	--------------------------	-----------------------------

משרד מדידת ומדידה
משרד מוסמך
רשיון מס' 640
התלמה

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 20/3/12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>28/1/12</u> תאריך	<u>640</u> מספר רשיון	<u>משה מרין</u> שם המודד
-------------------------	--------------------------	-----------------------------

משרד מדידת ומדידה
משרד מוסמך
רשיון מס' 640
084-3049042

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: פטר בוגוד תאריך: _____ חתימה: _____

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	√	אם כן, פרט: בינוי _____		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל 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	

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

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

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 ארכאולוגית		
✓		• 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
	ל"ר	בתכנית שמשנה שימוש או ייעוד 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

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

⁽⁴⁾ מספרי הטעמים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לשיכת הוראות התוכנית".

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

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

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: פטר בוגוד תאריך: 3/10/2012 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ש/155 ב'	שינוי	2383	10/11/1997
תכנית ש/207	כפיפות	2626	24/7/1980

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)		