

משרד הפנים
מחוז הצפון ומטה מחוזות
15.01.2013
נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מפורטת: ג/20242
שם תוכנית: שינוי זכויות בניה בחלקה 16 בגוש 19590 - נהריה

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: נהריה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20242 הוטרה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.6.13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפיל, אד"ר יו"ר הוועדה המחוזית</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 20242 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 11.9.12 לאפשר את התכנית אלכס שפיל, אד"ר יו"ר הוועדה המחוזית</p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20242 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6684 מיום 7/11/13</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 20242 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה לחלק את המגרש הרשום כחלקה 16 בגוש 19590 ושטחו הכולל 1916 מ"ר, לשני מגרשים בגודל של כ- 950 מ"ר כל אחד. ההצעה לחלוקה ולאישור סטייה מגודל, של מגרש מינימאלי כמצוין בתקנון (1250 מ"ר), של תכנית המתאר ג/851, מתבססת גם על המצויין בפרק ו' סעיף 1 בתקנון של תכנית המתאר ג/851: " גודל מגרש בנייה לא יהיה קטן מהאמור בנספח א', הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מגרש בנייה יותר קטן, במידה והנסיבות תצדקנה הנחה זו".

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי זכויות בניה בחלקה 16 בגוש 19590 -
נהריה

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

שם התוכנית

20242/ג

מספר התוכנית

2.29 דונם

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

15.10.2012

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

ל.ר.

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 נהרייה
 - קואורדינטה X 209625
 - קואורדינטה Y 770125
- 1.5.2 תיאור מקום שכונה צפונית
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית נהרייה
 - התייחסות לתחום הרשות
 - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב נהרייה,
 - שכונה רסקו
 - רחוב בן גאון
 - מספר בית 19

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

חלקי חלקות	חלקות בשמותן	גושים וחלקות בתוכנית
18	16	19590 • מוסדר • חלק מהגוש

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
18207	19590

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28-11-1957	י.פ. 568	תכנית זו משנה את תכנית ג/54 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/54 -
15-06-1978	י.פ. 2444	תכנית זו משנה את תכנית ג/851 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/851 -
22-06-1999	י.פ. 4770	תכנית זו משנה את תכנית ג/10715 עפ"י המפורט בתכנית זו.	• שינוי	ג/10715 -
13-8-2012		תכנית זו משנה את תכנית תרש"צ 2/51/30 עפ"י המפורט בתכנית זו.	• שינוי	תרש"צ 2/51/30 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' אייל מינס	30.06.2011	1	--	1: 500	• מחייב	תשריט
		אדר' אייל מינס	30.06.2011	--	20	--	• מחייב	תקנון

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	נתן כהן	054621651		לא רלבנטי	רח' בן גאון 22, נהרייה	04-9924623	054-4305306		
לא רלבנטי	רעיה כהן	055569537		לא רלבנטי	רח' בן גאון 22, נהרייה				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	נתן כהן	054621651		לא רלבנטי	רח' בן גאון 22, נהרייה	04-9924623	054-4305306		
לא רלבנטי	רעיה כהן	055569537		לא רלבנטי	רח' בן גאון 22, נהרייה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד /	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלבנטי	ממי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	נצרת עלית ת.ד. 584	04-6558262		04-6560521	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	אדריכל אייל מינס "אטלייה אדריכלות"	57361743	112508	לא רלבנטי	ק. לוחמי הגיטאות ד.נ. גליל מערבי 22803	04-9933826	054-4993826	04-9933874	eyalm@loh.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	סעיד ע. סעב		762	לא רלבנטי	אבו סטאן ת.ד. 788	04-9967141	050-5340071	04-8512706	

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
ל.ר	

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

לחלק את מגרש מספר 16 לשני מגרשים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חלוקת המגרש (חלקה 16) לשני מגרשים
- ב. הקטנת גודל מגרש מינימלי
- ג. שינוי בקוי בנין צידיים ואחוריים מותרים
- ד. הגדלת תכסית מותרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 2.29

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח ביעוד	ל.ר	600	300	300	מ"ר	מגורים
משקי עזר		4	2	2	מ"ר	מגורים

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 כפופים				תאי שטח	יעוד
				1,2	משק עזר
				3	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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
83.41	1910	משק עזר		83.41	1910	אזור משקי עזר
16.59	380	דרך מאושרת		16.59	380	דרך מאושרת
100	2290	סה"כ		100	2290	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור משקי עזר	
4.1.1	שימושים	
א.	ישמש למבני מגורים דו משפחתיים או קוטג', בניני עזר לחקלאות, מוסכים למכונות חקלאיות, מחסנים לשימוש היחידה אך לא בתי מלאכה ומסחר.	
4.1.2	הוראות	
א.	<p>א. תותר בניית חניה מקורה במרווחים בתנאי שלא יאשרו פתחים לכוון מגרש או חלקה גובלים. מי גשמים ממרזבים לא יכוונו למגרש השכן.</p> <p>ב. לא תותר בניית מבנה עזר בחזית קדמית.</p> <p>ג. חניה מקורה או מבנה עזר תאושר בתנאי שגובה תחתית תקרת הבניה לא תחרוג מ 2.2 מ'.</p>	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
ב.	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, מתקני רחוב, חניות ציבוריות, תחנות לתחבורה ציבורית. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידו- מזרח	צידו- מערב			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
אזור משקי עזר	1-2	900	300 למגרש	100 למגרש		2 למגרש	4.4	45	11	סה"כ 3		5	4	4	3	

- תותר הקמת מבנה חנייה או מבנה עזר בשטח של עד 50 מ"ר ליחידת דיור.
- ציון גובה מירבי לבניה אינו כולל פיר מעלית או מתקן לאגירת מים.
- גובה המבנה ימדד ממפלס המדרכה הצמודה למגרש.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להיתר

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית: הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים, מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצובו שיובא לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט DWG או DXF.
- ד. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס הועדה המקומית לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וצבעם.
- ה. 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. הרשות המקומית.
- ו. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ז. תנאי למתן היתר בניה: אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.2 עצים בוגרים

1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות במידה וידרש על ידי הועדה המקומית.
2. תנאי לעקירת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.
3. קו בנין מעץ לשימור יהיה לפי הנחית פקיד היערות.
4. היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה.

6.3 פסולת

תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח ואישור הועדה הטענית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.

6.4 שימור וניצול מי נגר

תכנון שטחים פתוחים, בתחום התוכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי תלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- יש להותיר לפחות 15% שטחים מתוך שטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (על פי סעיף 34.3.1 בתמ"א 4/ב/34)

6.5 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.6 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט וא הקרוב ביותר של המבנה.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון-160 110 ק"ו:

35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7 פיקוד העורף

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

6.8 חניה

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ב. חנייה תהיה בהתאם להוראות ותקנון התו"ב (התקנת מקומות חנייה התשמ"ע 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

6.9 שמירה על צורה חיצונית של בנינים

א. לא תותקן צנרת כלשהיא (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.

ב. במידה ויתוכנן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים, יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.

<p>ג. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בנייה לתכנית עיצוב חזיתות שינתן כדין.</p> <p>ד. על גג פיר המעלית ו/או גג פיר חדר מדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולרי למיניהם.</p> <p>ה. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש) תעשה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות ותכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפורטו פתרונות המסתור השונים. התכנון יוכיח הסתרה למניעת פגיעה חזותית.</p> <p>ו. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו בתכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיים ו/או האחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית בלבד.</p> <p>ז. הגידור עד גובה 1.20 מ', כמו כן יצוין כי מדובר בחתך אופייני ובסמכות הוועדה המקומית להתיר גידור בבניו/חומר ובעיצוב בהתאם לשיקול דעתה.</p>
--

6.10. כיבוי אש

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11. מבנים להריסה

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

6.12. היטל השבחה

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

6.13. עתיקות

- במידה והמקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז יחולו 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), יבצען 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-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. 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.
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 לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.14 מים וביוב

- א. מים – אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור משרד מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ביוב – תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הביאות והגורמים המוסמכים לכך.

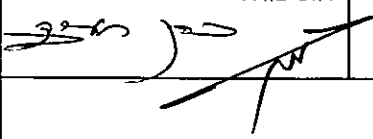
7- ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

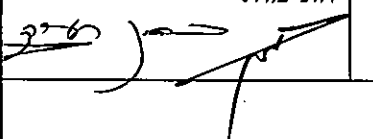
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לר		

7.2 מימוש התכנית

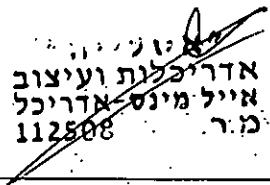
זמן משוער לביצוע התכנית כשלוש שנים מיום אישור התכנית

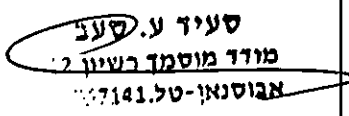
8. חתימות

תאריך: 17.1.15	חתימה: 	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: רעיה ונתן כהן		

תאריך: 17.1.15	חתימה: 	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: רעיה ונתן כהן		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מ.מ.י		

תאריך: 13.1.2013	חתימה:  אדריכלות ועיצוב אייל מינס-אדריכל מ.ר. 112508	שם: אדריכל מינס אייל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	"אטלייה" אדריכלים		

תאריך: 13.1.13	חתימה:  סעיד ע. סעב מועד מוסמך רישון ל אבוסנאן-טל. 7141	שם: סעיד ע. סעב	מועד
מספר תאגיד:	מועד מוסמך מ.ר. 762		

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אייל מינס, מספר זהות 57361743,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 20242 ששמה תכנית מפורטת עבור חלוקה בהסכמה ושינויי בקווי בניין. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 1125408.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. סעיד ע סעב מודד מדידה

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.

"אטלייה"
אדריכלות ועיצוב
אייל מינס-אדריכל
מ.ר.
112508

12.02.2013

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

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

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימלא 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 : ג/2024

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: 5/10/12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מב"ית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: ד"ר י. ש. ש. מספר רשיון: 262 חתימה: [חתימה] תאריך: 10/2/13

מודד מוסמך רשיון 762
אבוסנאן-טל 04-767141

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 5/10/12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: ד"ר י. ש. ש. מספר רשיון: 262 חתימה: [חתימה] תאריך: 10/2/13

מודד מוסמך רשיון 762
אבוסנאן-טל 04-767141

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אדריכל אייל מינס תאריך: 12.02.2013 חתימה: "א ט ל י נ ה" #
 אדריכלות ועיצוב
 אייל מינס אדריכל
 מ.ר. 112508

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירה מקומות קדושים		X
	• בתי קברות		X	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		X
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		X
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?	X	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	X	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	X	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	X	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	X	
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?	X	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרשות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	X	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	X	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	X	

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

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(3) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתחומי האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

(5) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

"אטלייה"
 אדריכלות ועיצוב
 חתימת מינס אדריכל
 מ.ר.
 112508

12.02.2013

עורך התוכנית: אדריכל אייל מינס תאריך:

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)		

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.