

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' מ/367 א

שם תוכנית: שינוי יעוד מחניון ציבורי לאזור מגורים ב-1.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

29-07-2014

נתקבל

תיק מס'

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: מנשה אלונה  
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

|          |       |
|----------|-------|
| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|

|  |   |
|--|---|
|  | <div data-bbox="837 1021 1380 1297" data-label="Text"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה</p> <p>תכנית ב.ע. מס' 14367/א</p> <p><b>הומצא להפקדה</b></p> <p>בישיבה מס' 144 ביום 22/2/14</p> <p>יושב ראש הועדה _____ מהנדס הועדה _____</p> </div> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| <div data-bbox="239 1412 742 1756" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>הועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p>8.1.14</p> <p><b>לאשר את התוכנית</b></p> <p>יוסף משלב יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>7.8.14 תאריך</p> </div> | <div data-bbox="853 1503 1380 1733" data-label="Text"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 14367/א</p> <p>מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6584</p> <p>מיוזם 30/4/2013</p> </div> |
|  | <div data-bbox="861 1790 1372 2008" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' _____</p> <p>מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>ביום _____</p> </div>       |

## דברי הסבר לתוכנית

במסגרת תכנית מתאר כפר מיסר מס' מ/192/א' יועד שטח קטן של כ 100 מ"ר מתוך החצר של יוזם התכנית לחניון ציבורי החניון האמור עלה על מרפסת שמהווה חלק ממבנה המגורים של יוזם התכנית כנראה עקב העובדה שהמרפסת לא סומנה ברקע תשריט תכנית מ/192/א' . כיום מהווה המרפסת חלק בלתי נפרד מדירת המגורים כך שהגורם הדומיננטי ליזום התכנית הינו הרצון להכשיר את המבנה ולמזער את הפגיעה במגרש הבניה ובחצר הבית של היוזם . התוכנית משנה את השטח המיועד לחנייה בתוכנית מס' מ/192/א' למגורים ב-1 .

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

|   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| <p><b>שם התוכנית:</b><br/>שינוי יעוד מחניון<br/>ציבורי לאזור מגורים<br/>ב-1</p> | <p><b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b></p>           | <p>יפורסם<br/>ברשומות</p>       |
| <p><b>מספר התוכנית</b><br/>מ/367 א'</p>   |  |                                 |
| <p>664 מ"ר</p>  | <p><b>1.2 שטח התוכנית</b></p>                        |                                 |
| <p>• מתן תוקף</p>   | <p><b>שלב</b></p>                                    | <p><b>1.3 מהדורות</b></p>       |
| <p>מהדורה 1 בשלב</p>  | <p><b>מספר מהדורה בשלב</b></p>                       |                                 |
| <p>14.06.14</p>   | <p><b>תאריך עדכון המהדורה</b></p>                    |                                 |
| <p>• תוכנית מתאר מקומית</p>   | <p><b>סוג התוכנית</b></p>                            | <p><b>1.4 סיווג התוכנית</b></p> |
| <p>• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים</p>   | <p><b>סוג איחוד וחלוקה</b></p>                       | <p>יפורסם<br/>ברשומות</p>       |
| <p>• כן</p>   | <p><b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b></p>       |                                 |
| <p>• לא</p>   | <p><b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b></p> |                                 |
| <p>• ועדה מחוזית</p>  | <p><b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b></p>   |                                 |
| <p>63</p>   | <p><b>לפי סעיף" בחוק</b></p>                         |                                 |
| <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>                            | <p><b>היתרים או הרשאות</b></p>                       |                                 |

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
עמוד 3 מתוך 24  
15/06/2014

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה

705665 קואורדינטה X  
204245 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מרכז שטח בנוי כפר מייסר.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה אזורית מנשה אלונה.

התייחסות לתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית מייסר שטח בנוי.

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש      | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|--------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 50182    | • בלתי מוסדר | • חלק מהגוש   | (100)               |                   |
|          |              |               |                     |                   |
|          |              |               |                     |                   |

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 בחלקות**

| 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

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 17.06.1997 | 4533               | גוברת על תכנית מ/192-א- בכל הנוגע לשינויים המוצעים בתוכנית זו. כפיפות לעניין זכויות והוראות בניה של תכנית מ/192 א. | • שינוי | מ/192 א            |
| 5.07.1981  | 2725               | גוברת על תכנית מ/38-בכל הנוגע לשינויים המוצעים בתוכנית זו.   | • שינוי | מ/38               |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר    | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך      |
|--------------|--------------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
|              | וועדה מחוזית | א.ש.הנדי   | 16.03.2012        |               | 23          |       | מחייב | הוראות התוכנית |
|              | וועדה מחוזית | א.ש.הנדי   | 16.03.2012        | 1             |             | 1:500 | 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 עצם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתשריטים.

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

| מגיש התוכנית 1.8.1 |                      |           |            |           |                          |           |                           |             |           |                |              |
|--------------------|----------------------|-----------|------------|-----------|--------------------------|-----------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש / חלקה (י)     | דוא"ל                | פקס       | סלולרי     | סלפון     | כתובת                    | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| 50182              | a.sh.hindi@gmail.com | 046292976 | 0523766619 | 046396952 | ת.ד. 1128<br>פרד'ס 30898 |           |                           | 124299      | 021576673 | א.ש.הנדי       |              |

| יזם בפועל 1.8.2 |           |            |           |                                |           |                            |             |           |           |                            |              |
|-----------------|-----------|------------|-----------|--------------------------------|-----------|----------------------------|-------------|-----------|-----------|----------------------------|--------------|
| דוא"ל           | פקס       | סלולרי     | סלפון     | כתובת                          | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית  | מספר רישיון | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה             | מקצוע / תואר |
|                 |           | 0505917962 | 046282469 | ת.ד. 22:<br>כפר מייסר<br>38815 |           | מועצה אזורית<br>מנשה אלונה |             | 026442699 |           | אבו רקיייה<br>גסאן         |              |
|                 | 046177398 |            | 046177307 | ד.ג.חפ"ר<br>מיקוד 37845        |           |                            |             |           |           | מועצה אזורית<br>מנשה אלונה |              |

| בעלי עניין בקרקע 1.8.3 |           |            |           |                                |                                       |           |           |                            |              |       |
|------------------------|-----------|------------|-----------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|----------------------------|--------------|-------|
| דוא"ל                  | פקס       | סלולרי     | סלפון     | כתובת                          | מס' תאגיד / שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה             | מקצוע / תואר | בעלים |
|                        |           | 0505917962 | 046282469 | ת.ד. 22:<br>כפר מייסר<br>38815 |                                       | 026442699 |           | אבו רקיייה גסאן            |              |       |
|                        | 046177398 |            | 046177307 | ד.ג.חפ"ר<br>מיקוד 37845        |                                       |           |           | מועצה אזורית<br>מנשה אלונה |              |       |

| עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו |           |            |           |                           |           |                           |            |           |                |              | 1.8.4       |
|-------------------------------|-----------|------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
| דוא"ל                         | פקס       | סלולרי     | סלמון     | כתובת                     | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |             |
| a.sh.hindi@gmail.com          | 046292976 | 0525496451 | 046396952 | ת.ד. 1128 פרד'ס \ 30898   |           |                           | 124299     | 021576673 | א.ש.הנדי       | b.sc         | • עורך ראשי |
| m_eyad@walla.com              | 046111204 | 0525777644 | 046111204 | ת.ד. 359 אום אל פחם 30010 |           |                           | 955        |           | מחאמיד איאד    | b.sc         | • מודד      |



### 1.9 הגדרות בתוכנית :

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

|            |            |
|------------|------------|
| מונח       | הגדרת מונח |
| * ראה להלן | * ראה להלן |
|            |            |

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.  
כל ההגדרות בתוכנית מס' מ/192 א יחולו על תוכנית זו.

### 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

#### 2.1 מטרת התוכנית

- הקטנת הפגיעה במגרש ע"י שינוי יעוד חניון ציבורי למגורים .
- יצירת בסיס חוקי לרישוי הבניין הקיים במגרש

#### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד חניון ציבורי למגורים ב-1 .
- קביעת הוראות בניה לרישוי הבניין הקיים.
- שינוי קו בניין.

#### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.664 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|       | מתארי             | מפורט |                         |           |          |                |
|       |                   | 531   | 87                      | 444       | מ"ר      | מגורים         |
|       |                   | 5     | 1                       | 4         | מס' יחיד |                |

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים |  | תאי שטח | יעוד       |
|----------------|--|---------|------------|
|                |  | [100]   | מגורים ב-1 |
|                |  |         |            |
|                |  |         |            |
|                |  |         |            |

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  | מצב מאושר |       | יעוד        |
|--------|----------|------------|-------|-----------|-------|-------------|
|        | מ"ר      | מ"ר        |       | אחוזים %  | מ"ר   |             |
| -----  | -----    | -----      | ----- | 109.0     | 16.42 | חניה צבורית |
| 100    | 664.0    | מגורים ב-1 | ----- | 555.0     | 83.58 | מגורים-ב    |
| 100    | 664.0    | סה"כ       | ----- | 664.0     | 100   | סה"כ        |

|                              |
|------------------------------|
| <b>4 יעודי קרקע ושימושים</b> |
|------------------------------|

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים ב-1</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
| <b>.א</b>    | <b>בתי מגורים</b>  |
| <b>.ב</b>    | חנויות קמעונאית לצרכי התושבים כגון מזון, ביגוד, צורכי כתיבה וכדומה ע"פי שיקול דעת הועדה המקומית ובתנאי שלא יהוו הפרעה לסביבה       |
| <b>.א</b>    | כללי<br>כמפורט בתכנית מס' מ/192א' לגבי אזור מגורים ב'  |
| <b>.ב</b>    | יציאה לגג<br>תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה כשטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שמתחתו וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפת הגג. |

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

| אחורי | קווי בנין (מטר) |           | מספר קומות |                    |                   | גובה מבנה (מטר) | צפיפות לדונם (יח"ד נטו) | מספר יח"ד | תכנית משטח (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה סה"כ | שטח בניה במ"ר / אחוזים |      |       |       | גודל מגרש/ מוער/ מירבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|-----------|------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------|----------------|-----------------------|----------------|------------------------|------|-------|-------|------------------------------|------------|------|
|       | ציד- שמאלי      | ציד- ימני | קדמי       | מתחת לכניסה לקובעת | מעל לכניסה לקובעת |                 |                         |           |                |                       |                | שטח בניה סה"כ          | שרות | עיקרי | שרות  |                              |            |      |
| 3     | 3               | **        | 3          | 3                  | 3                 | 11.5            | 8                       | 5         | 40             | 102                   | 677            | 146                    | 531  | 664   | [100] | מגורים 1-ב                   |            |      |
|       |                 |           |            |                    |                   |                 |                         |           |                |                       |                |                        |      |       |       |                              |            |      |
|       |                 |           |            |                    |                   |                 |                         |           |                |                       |                |                        |      |       |       |                              |            |      |
|       |                 |           |            |                    |                   |                 |                         |           |                |                       |                |                        |      |       |       |                              |            |      |
|       |                 |           |            |                    |                   |                 |                         |           |                |                       |                |                        |      |       |       |                              |            |      |
|       |                 |           |            |                    |                   |                 |                         |           |                |                       |                |                        |      |       |       |                              |            |      |

\*\* כמסומן בתשריט

**6. הוראות נוספות :**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**  
כמפורט בהוראות תכנית מ/192א'

**6.2 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.

**6.3 דרכים וחניות.**  
א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

**6.4 קולטי שמש על הגג**

- א. בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. בגנות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.  
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.5 רישוי בניינים קיימים:**

רישוי בניינים קיימים יהיה כמפורט בהוראות תוכנית מס' מ/192א'.

**6.6 הוראות לניקוז משמר נגר**

- (1) השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח 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.
- (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 התהום.
- (1.3) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- (1.4) התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- (1.5) 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 בסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- (3) תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקובים וחדירים.

## 6.7 תשתיות

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

ז. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל – חוק הקרינה

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 ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני/<br>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 אורירי מבודד (כא"מ) |
| 20.00 מ' | -                              | ה. קו חשמל מתח עליון -160 ק"ו: 110                     |
| 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 עבודת 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.

**6.8 פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות כיוב 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. 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.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.9 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 גיוון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

**6.10 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה**

- א. 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:
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני 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).
- (3) היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.11 סילוק פסולת עפר ובניה**



1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
  - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
  3. חציבה ומילוי
    - 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
    - 3.2 בהעדר איזון -
      - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
      - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
      - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
  - 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

## 7. ביצוע התוכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב         | התנייה                         |
|---------|------------------|--------------------------------|
| 1.      | רישוי בניין קיים | תוך שנתיים מיום אישור התכנית.  |
| 2.      | תוספת קומה       | תוך 10 שנים מיום אישור התכנית. |

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית ניתנת למימוש מייד עם פרסומה למתן תוקף.

**8. חתימות**

| תאריך      | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה                                 |                       |
|------------|-------|------------------------|-----------|--|-----------------------|
| 14.06.2014 |       |                        | 021576673 | א.ש. הנדי                                      | מגיש התוכנית          |
| 14.06.2014 |       |                        | 26442699  | אבו רקיייה ג'סאן<br>מועצה אזורית<br>מנשה אלונה | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| 14.06.2014 |       |                        | 26442699  | אבו רקיייה ג'סאן                               | בעלי עניין בקרקע      |
|            |       |                        |           | מועצה אזורית<br>מנשה אלונה                     |                       |
| 14.06.2014 |       |                        | 021576673 | א.ש. הנדי                                      | עורך התכנית           |
|            |       |                        |           |  |                       |

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

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

| לא | כן | נושא   | סעיף<br>בנוהל | תחום<br>הבדיקה                               |
|----|----|--|---------------|--|
| ✓  |    | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>                     |               | כללי   |
| ✓  |    | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?   |               |  |
|    |    | אם כן, פרט: _____  |               |  |
| ✓  |    | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?                                     |               |  |
|    |    | אם כן, פרט: _____  |               |  |
| ✓  |    | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?                                       |               |  |
|    |    | אם כן, פרט: _____  |               |  |
|    |    | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:                                       |               |  |
| ✓  |    | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית              |               |  |
| ✓  |    | • שמירת מקומות קדושים  |               |  |
| ✓  |    | • בתי קברות  |               |  |
| ✓  |    | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?                         |               |  |
| ✓  |    | האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? |               | רדיוסי<br>מגן<br>(2)                         |
| ✓  |    | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?   |               |  |
| ✓  |    | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?       |               |  |
| ✓  |    | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?   |               |  |
|    | ✓  | מספר התוכנית   |               | התאמה<br>בין<br>התשריט<br>להוראות<br>התוכנית |
|    | ✓  | שם התוכנית   | 1.1           |  |
|    | ✓  | מחוז   |               |  |
|    | ✓  | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)   | 1.4           |  |
|    | ✓  | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)                                 | 1.5           |  |
|    | ✓  | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)                                       | 1.8           |  |
|    | ✓  | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)   | 8.2           |  |

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| לא | כן | נושא   | סעיף<br>בנוהל  | תחום<br>הבדיקה          |
|----|----|--|----------------|-------------------------|
|    | √  | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?   |                | הוראות<br>התוכנית       |
|    | √  | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?  | 1.7            | מסמכי<br>התוכנית        |
|    | √  | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?  |                |                         |
|    |    | אם כן, פרט: _____  |                |                         |
|    | √  | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת   | 6.1,<br>6.2    | תשריט<br>התוכנית<br>(3) |
|    | √  | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה  | 2.2.7          |                         |
|    | √  | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y כרשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)  | 2.4.1<br>2.4.2 |                         |
|    | √  | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)   | 2.3.2<br>2.3.3 |                         |
|    | √  | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>  | 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   |                |                         |
|    | √  | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות  | 1.8            | איחוד<br>וחלוקה<br>(5)  |
|    | √  | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:<br>קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | פרק<br>12      |                         |
|    | √  | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית   | פרק<br>14      | טפסים<br>נוספים<br>(5)  |
|    | √  | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע   | 1.8            |                         |

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

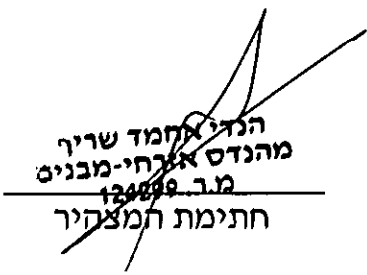
(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה א.ש. הנדי, מספר זהות 021576673, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מ/367' ששמה חלוקה חדשה לחלקה 96 בג'סר אלזרקא (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ובנין ערים מספר רשיון 124299.
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
4. 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.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 הנדרי אחמד שריף  
 מהנדס אזרחי-מבנים  
 מ.ר. 124299  
 חתימת המצהיר

14.06.2014  
 תאריך

### הצהרת המודד

מספר התוכנית: מ/367'א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5.07.2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

15/06/2014

עמוד 22 מתוך 24

מחאמיד איאד  
מוודד המוסמך  
מ.ר. 955

955  
מספר רשיון

מחאמיד איאד  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 11.02.2013 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

מחאמיד איאד  
מוודד המוסמך  
מ.ר. 955

955  
מספר רשיון

מחאמיד איאד  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו בתאריך 11.02.2013 בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

מחאמיד איאד  
מוודד המוסמך  
מ.ר. 955

955  
מספר רשיון

מחאמיד איאד  
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

| 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 המוסד המאשר | התכנון | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע        | • התוספת אינה |                |        |              |

|  |  |                    |                                   |
|--|--|--------------------|-----------------------------------|
|  |  | חלה.               | חקלאית ושטחים פתוחים              |
|  |  | • התוספת אינה חלה. | התוספת השניה לעניין סביבה חופית   |
|  |  | • התוספת אינה חלה. | התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים |

|                             |              |                            |
|-----------------------------|--------------|----------------------------|
| אישור לפי סעיף 109 לחוק     |              |                            |
| החלטה                       | תאריך ההחלטה | התוכנית נקבעה              |
| אישור התוכנית/דחיית התוכנית |              | טענה אישור / לא טענה אישור |

|  |           |                 |              |
|--|-----------|-----------------|--------------|
| ערר על התוכנית                         |           |                 |              |
| שם ועדת הערר                           | מספר הערר | החלטת 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.