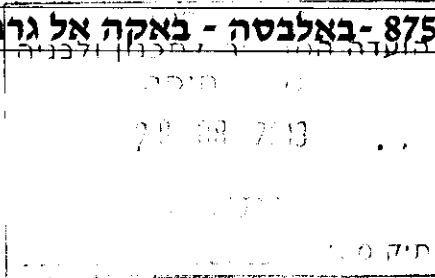


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ענ/מק/1155

שם תוכנית: חלוקה חדשה לחלקה 32 גוש 8756 - באלבסה - באקה אל גרבייה



מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: עירון ואדי עארה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>אישור תכנית מס' ענ/מק/1155</p> <p>20/05/11</p> <p>20/11/11</p> <p>הינד עשירי מ.ר. 20347 מהנדס ועדת עירון</p>	<p>1155</p> <p>14.1.10</p> <p>20/10/11</p>
---	--

<p>הודעה ניל אישור תכנית מס' ענ/מק/1155</p> <p>מורכבה בילקוט הפרסומים מס' 6620</p> <p>מיום 27/13</p>	<p>1155</p> <p>6483</p> <p>28/2/11</p>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

חלק מחלקה 32 גוש 8756 הוא בבעלותו של מר מואסי פאניס, אשר מעביר את החלק שלו לשנים מבניו. לאחר שעיריית באקה הפקיעה חלק בחלקה זו נשארו שני מגרשים שמפרידה אותם הפקעה זו. שני הבנים רוצים שמגרשיהם יהיו צמודים זה לזה.
לאחר הבדיקה מול עיריית באקה, התקבל אישור עיקרוני שהעירייה לא מתנגדת לעריכת תוכנית מפורטת, בסמכות הועדה המיקומית / עירון, שמטרתה להזיז את ההפקעה לכיוון מערב בלי שינויים בשטחים הקיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>חלוקה חדשה לחלקה 32 גוש 8756 באלבסה - באקה אל גרבייה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>ענ/ מק/ 1155</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>5.037 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>08.04.2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>ועדה מקומית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>62 א(א) סעיף קטן (1), (4)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון
- 703750 קואורדינטה X
204600 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום באקה אל גרבייה - בצד צפון מזרחי לישוב שכי אלבסה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות עיריית באקה-גית • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ביישוב באקה אל גרבייה אלבסה
- יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8756	• מוסדר	• חלק מהגוש	32	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ען/ 358 ב.מ.	32/5- 32/1

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
25.5.2000	4884	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לעניין שימושים וזכויות בניה • שינוי להוראות בניה 	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי 	ען/358

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מחמוד קעדאן	08.04.2013		22		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	מחמוד קעדאן	08.04.2013	1		1: 500	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	מואסי ראפת	08.04.2013				• מחייב	טבלאות הקצאה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
אדריכל	מחמוד קעדאן	024785925	106836			באקה אל גרבייה 30100		050-6912925	04-6282925	mahk19@gmail.com	

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
לי"ר	מווסה פאניס	2117956				באקה אל גרבייה 30100		050-5389937		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	1. מווסה פאניס	2117956			באקה אל גרבייה 30100		050-5389937		
	2. אחמד מחמוד פדל מווסה	2117958			באקה אל גרבייה 30100				
	3. עיריית באקה- ג'ת				באקה אל גרבייה 30100	046286541			

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 • מודד	אדריכל	024785925	106836			באקה אל גרבייה 30100 ת.ד. 1997		050-6912925	04-6282925	mahk19@gmail.com
	מודד	028373231	995					0507984361	0775230564	Raafat_m@bezeqin.il.net

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המיקומית לתכנון ובניה – עירון
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית 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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת העתקת ש.צ.פ. בתחום החלקה בהתאם לבעלויות ולחוקה בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לחלקה 32 בגוש 8756.
- הקטנת קווי בנין לבנינים קיימים.
- יצירת בסיס חוקי לרישוי בנינים קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 5.037 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מסורס	מתארי	
מגורים	מ"ר	3865 מ"ר * 0.6 = 2319 מ"ר		2319		
	מס' יח"ד	22	0	22		

טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים					תאי שטח	יעוד
					1-5	מגורים א'
					101	ש.צ.פ.
					201,202	דרכים

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
76.73%	3865	מגורים א'		76.73%	3865	מגורים א'
14.63%	737	ש.צ.פ.		14.63%	737	ש.צ.פ.
8.64%	435	דרכים		8.64%	435	דרכים
100%	5037	סה"כ		100%	5037	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם יעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים. בנין עזר בנפרד או כחלק ממבנה עיקרי. סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות כלליות של תכנית ען/358 לגבי אזור מגורים א' חלות על תכנית זו.

4.2	שם יעוד: ש.צ.פ.
4.2.1	שימושים
א.	מתקני ספורט פתוחים ומשחקים, ומקלטים ציבוריים בתנאי שתהיה להם גישה מדרך ציבורית.
4.2.2	הוראות
	הוראות כלליות של תכנית ען/358 לגבי ש.צ.פ. חלות על תכנית זו.

4.3	שם יעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
ב.	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הני"ל למעט העברת קוי חשמל, מים טלפון וקווי ניקוז.
ג.	
4.3.2	הוראות
	הוראות כלליות של תכנית ען/358 לגבי דרכים חלות על תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד		
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3.0	3.0	3.0	כמסומן בתשריט	---	3 3 3 3 3	13.00 מ'	40%	6	5 5 2 6 4	65	526.5 493 349 672 471.5			40.5 מ"ר = 5% 38 מ"ר = 5% 27 מ"ר = 5% 52 מ"ר = 5% 36.5 מ"ר = 5%	486 מ"ר = 60% 455 מ"ר = 60% 322 מ"ר = 60% 620 מ"ר = 60% 435 מ"ר = 60%	810 758 537 1034 726	1 2 3 4 5	מגורים א'

6. הוראות נוספות**6.1 היתרי בניה**

- א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותינושם בשטח.
- ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.
- ג. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הצגת פתרון התחברות מערכות השפכים של המבנה המיועד לרשוי לרשת השפכים של העיר.

6.2 דיור בקומה שמתחת לקומת קרקע

- במגרשים בעלי טופוגרפיה מדרנית (חלקם האחורי נמוך מן החזית) כאשר השפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולות של המגרש יהיה בכוחה של הועדה המקומית להיתר בניה של שטח מגורים נוסף בקומה שמתחת לקומת קרקע, בתנאים כלהלן:
1. שמספר יחידות הדיור למגרש יהיה בהתאם למצוין בטבלת החלוקה לאזורים וזכויות הבניה.
 2. רצפת הכניסה או הקומה המפולשת לא תהיה גבוהה יותר מאשר 50 ס"מ מעל לגובה הממוצע של הדרך בחזית המגרש.
 3. השטח הבנוי הנוסף בקומה זו, לא יעלה על 60% משטח הבניה המותר בקומה.
 4. התוספת הנייל לא תחושב במס' הקומות המותר על המגרש.
 5. יובטחו סידורי ביוב וניקוז מתאימים
 6. הועדה המקומית רשאית להיתר תוספת שטחי שירות למרתף כהגדרתו בחוק התכנון והבניה במסגרת הקלה על פי תקנות סטיה ניכרת.

6.3 שטח דירה מינימלית

שטח דירה מינימלית במקרה של נתינת הקלה במס' יח"ד לא יקטן מ-130 מ"ר

6.4 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ותתומוה 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.
- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר
- ב. יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.6 ניקוז

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

6.7 הרחקת אשפה

מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

6.8 ביוב

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.

6.9 כבוי אש

כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים, ולדרישות רשויות כיבוי אש ולאישורים.

6.10 אספקת מים

- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.
- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.
- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.

6.11 חשמל**איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.00 מ'
ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מ'
ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.00 מ' מציר הקו
ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מ' מציר הקו
ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.00 מ'
ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

6.12 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.

6.13 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 תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.

6.14 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.15 סטיה ניכרת

כל [(השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה] בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

6.16 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.

6.17 ניקוז 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 יפוננו 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 ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים 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 נקבוביים וחדירים.

6.18 סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), 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 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 בניה למבנה 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. ובהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים .
מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית .
הועדה המקומית ראשית 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, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.19 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים :
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.20 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ קבוצת עצים חלופיים.
 - קן בנין מעץ לשימור יהיה מ'4 לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.21 רישוי מבנים קיימים

- מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בגינו תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום הכנס תוכנית זאת לתוקפה.
- קו בנין לבנינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמיסומן בתשריט.
 - הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שננקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק.
 - הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים. בנייה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התשתיות	הצגת פתרון התחברות למערכת השפכים
2	הריסת מבנים וחלקי המבנים בשטחים ציבוריים	
3	הוצאת היתרים	

7.2 מימוש התוכנית

מיד עם אישור התוכנית.

8. חתימות

תאריך: 08.04.2013	חתימה:	שם: מווסה פאניס	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 02117956		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 08.04.2013	חתימה:	שם: מחמוד ראשד קעדאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 024785925		תאגיד: מ.ר. 106836	
תאריך: 08.04.2013	חתימה:	שם: מווסה פאניס	יוזם בפועל
מספר תאגיד: 02117956		תאגיד:	
תאריך: 08.04.2013	חתימה:	שם: 1. מווסה פאניס	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 02117956		תאגיד:	
תאריך: 08.04.2013	חתימה:	שם: 2. מווסה פדל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 02117958		תאגיד:	
תאריך: 08.04.2013	חתימה:	שם: 3. עיריית באקה אל גרבייה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

מספר זה הוא מספר סוכס מס' 9584112
 וזהו מספר זה מס' 8584112
 יזמיו בפניו ביום 12/5/12

מבוא מועצה עיריית-עניין
 יזמיו בפניו ביום 12/5/12

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. שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	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	
	✓	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 במחוזי שכני?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכני?		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽³⁾ (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

		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?	
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12
√		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8
√		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	
√		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית (Pre-Ruling) מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	

איחוד וחלוקה
(4)

טפסים נוספים
(4)

חומרי חפירה ומילוי
(5)

רדיוסי מגן
(6)

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".
 (5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות 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.

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה מחמוד ראשד קעדאן, מספר זהות 024785925, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ען-1155 ששמה חלוקה חדשה בחלקה 32-8756 אלבסה, באקה אל גרבייה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 106836.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על יד/בסיוע יועץ
- א. _____
- ב. _____
- ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

08.04.2013

חתימת המצהיר

תאריך

מחמוד קעדאן
אדריכל
מ.ד. 106836

הצהרת המודד

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

התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.

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

ען/מק/ 1155
מספר התוכנית:

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 11/5/13 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).

מואסי ראפת	995	תאריך
שם המודד	מספר רשיון	11/5/13

מנהל משרד המשפטים
מ"ר 05047
תתימה מ"ר 995
בנין אל-מדינה צו 051-934051

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 01/04/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

מואסי ראפת	995	תאריך
שם המודד	מספר רשיון	11/5/13

מנהל משרד המשפטים
מ"ר 05047
תתימה מ"ר 995
בנין אל-מדינה צו 051-934051

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
סעונה אישור / לא סעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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.			