

ועדה מקומית "השומרון"  
נתקבל  
07-04-2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1240/א

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים גוש: 10398 חלקה: 62

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
13.05.2013  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז  
חיפה  
מרחב תכנון מקומי  
סוג התוכנית  
שומרון  
תכנית מפורטת.

אישורים

חותמת הועדה המקומית  
הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון  
תוכנית 14/1240/א  
הומלצה לאישור  
בישיבה מס' 17-04-13  
תאריך  
מ"מ  
יו"ר הועדה  
מהנדס הועדה  
שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה המקומית  
הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון  
תוכנית 14/1240/א  
הומלצה להפקדה  
בישיבה מס' 17-04-13  
תאריך  
מ"מ  
יו"ר הועדה  
מהנדס הועדה  
שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה המחוזית  
משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 4/1240/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11.4.13 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

חותמת הועדה המחוזית  
הודעה על הפקדת תכנות מס' 14/1240/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6656  
מיום 08-12-12 עמוד 5665  
שם ותפקיד החותם

ילקוט פרסומים  
חודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
מיום  
1 13/03/2013  
עמוד מתוך 20

RECEIVED  
[Illegible text]  
[Illegible text]  
[Illegible text]

RECEIVED  
[Illegible text]  
[Illegible text]  
[Illegible text]

[Illegible text]  
[Illegible text]  
[Illegible text]

**דברי הסבר לתוכנית**

**תכנית ש/356 הפקיעה 86% מהחלקה של מר גומעה חסן עמאש .**

**מצבה הכלכלי של המועצה לא מאפשר לה לפצות את היזם על ההפקעה הגבוהה .**

**לפי כך הסכימה המועצה ליזום יחד עם מר גומעה חסן עמאש תכנית מתקנת אשר תצמצם את אחוזי ההפקעה .**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז\_חיפה

תוכנית מס' ש/1240/א

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שטח מוגדר כקרקע מסוג ציבורי-פנאי  
לשטח מוגדרים בגוש 10398-חלקה 62

ש/1240/א

2670 מ"ר.

מתן תוקף

1.1 שם התוכנית  
(מספר התכנית)

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורת

1

מספר מהדורה

05-03-2013

תאריך עדכון

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית  
מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון  
תלת מימדי

עדה מחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד  
את התוכנית

לי"ר

לפי סעיף

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא חיתרים או הרשאות.

חיתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

1!5.1 תתיים כללים מרחב תכנון מקומי שומרון

142075 קואורדינטה X  
216600 קואורדינטה Y

השטח נמצא בחלק הצפוני ביישוב גסר א-זרקא.

1!5.2 תיאור מקום

1!5.3 הרשות מקומית בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות גסר א-זרקא. חלק מתחום הרשות.

1!5.4 כתובות, שבתן, חלה, התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית גסר א-זרקא. ל"ר. ל"ר. ל"ר.

1!5.5 נושים וחלקת בתוכנית

מספר נוש	סוג נוש	חלק / כל הנוש	מספרי חלקות בשלמתן	מספרי חלקות בחלקן
10398	מוסדר	חלק מהנוש	62	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1!5.6 גושים ישנים

מספר נוש	מספר נוש ישן
ל"ר	ל"ר

1!5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכנית קודמת שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1!5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר ילקוט פרסומים	תאריך	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
4100	13/4/93	תכנית זו משנה את תכנית מתאר מקומי עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית מלבד גודל מגרש מינימלי וקו בניה קידמי לתא שטח מס" 2.	שינוי	ש/356
5294	3/5/2004	כפיפות לעניין שימושים וזכויות בניה של תכנית ש/מק/1076.	כפיפות	ש/מק/1076
5068	23/04/2002	כפיפות לעניין שימושים וזכויות בניה של תכנית ש/מק/950א	כפיפות	ש/מק/950א
5061	21/3/2002	כפיפות לעניין שימושים וזכויות בניה של תכנית ש/730.	כפיפות	ש/730

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עודף המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"ם	תחולה	סוג המסמך
-	ג. מרחוקית אחמד סעיד + מחאמד מוסטפא	16	10/3/2007	ל"ר	ל"ר	מחוייב	חוראות התוכנית	סוג המסמך
-	ג. מרחוקית אחמד סעיד + מחאמד מוסטפא	ל"ר	25/7/2007	גליון אחד	ל"ר	1: 500	מחוייב	תשריט התוכנית

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 החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-2481665		גשר א-זרקא ת.ד. 80	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ד	052560976	עמאש גומעה חסן	לי"ד

1.8.2 יום כמעל									
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0522481665	052-2481665	גשר א-זרקא ת.ד. 80	לי"ד	052560976	מתעצה גשר אלזרקא + עמאש גומעה חסן	לי"ד

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	046361918	052-2698652	04/6361918	גשר א-זרקא	לי"ד	לי"ד	מ.מ.גשר א-זרקא	לי"ד	לי"ד
				גשר א-זרקא ת.ד. 80		052560976	גומעה חסן		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ahmad15@zahav.net.il	046112568	052/2698652	04/6314807	מוטאוויה ת.ד. 333	111192 74508	058929324 058171877	אתמד סעיד + מתאמר מוסטפא	מתנדס אדריכל	עורך ראשי
AMARS949@WALLA.COM	04/316808	054-4573009	04/316808	שכונת מחאנגה א.א.פחם	1205		מחאנגה מוחמד	מודד מוסמך	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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז היפא.
תוכנית זו	התוכנית המוגשת, שמספרה מוגדר בסעיף 1.1.

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**

1- שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1- שינוי יעוד קרקע בחלקה 62 גוש 10398 משטח ציבורי פתוח למגורים ב"
- 2- הסדרת חלוקה חדשה בתחום החלקה ע"פי סעיף 62א(א.1).
- 3- שינוי קווי בנין.
- 4- שינוי גודל מגרש מינימלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1058	+ 661.0	397	מ"ר	מגורים
		7	4+	3	מס' יח"ד	
		594.4	0	594.4	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	שטח כפופים	לי"ר
מגורים ב	1		לי"ר
מגורים ב	2		לי"ר
מגני ציבור	3		לי"ר
דרך	4		לי"ר
אמת מים	5		לי"ר
שטח ציבורי פתוח	6		לי"ר

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	אחוזים	מ"ר
39.62%	1058	14.86%	397
27.82%	743	27.82%	743
10.93%	292	10.93%	292
9.77%	261	34.53%	822
11.86%	316	11.86%	316
100%	2670	100%	2670

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב-1</b>
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות כלליות כמפורט בהוראות תכנית ש/356, שמק/1076, שמק/950, שמק/730, שמק/950, שמק/733. ליעוד מגורים א"י
ב.	קווי בנייה במגרש מס" 2 ל"י יותר קו בנין 1 מ" לבנון השצי"פ. קו בנין 3.0 מ" לבנון אמת המים. קו בנין לבנון מגורים 3.0 מ"מ. מרחק בין מבנים 3.0 מ"מ. קו בנין לדרך 5.0 מ"מ
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור.</b>
4.2.1	שימושים והוראות
א.	שימושים והוראות יהיו לפי תכנית ש/365.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרכים.</b>
4.3.1	שימושים
א.	שימושים והוראות יהיו לפי תכנית ש/365.
4.3.2	הוראות
א.	

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח.</b>
4.4.1	שימושים והוראות
א.	שימושים והוראות יהיו לפי תכנית ש/365.
4.4.2	הוראות

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: שטח פתוח</b>
4.5.1	שימושים
א.	לפי תכנית ש/365 ליעוד אמת מים
4.5.2	הוראות
	על פי תכנית ש/365

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

אחוז	קוד בניה (מסר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צומח (יחיד לידים נטר)	מסר יחיד	תכנית (%) משטח תא. השטח	אחוז בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר		מ"ר שטח	מ"ר שטח	יער
	צדדי	שטחי		מתחת לקומת הבנייה	מתחת לקומת הבנייה							מל הכניסה הקובעת	מל הכניסה הקובעת			
לפי בתשריט	לפי בתשריט	לפי בתשריט	לפי בתשריט	לפי בתשריט	לפי בתשריט	11	7	3	40%	124.27%	553.0	445.0	108.0	445	1	מגורים ב-1
לפי בתשריט	לפי בתשריט	לפי בתשריט	לפי בתשריט	לפי בתשריט	לפי בתשריט	11	7	4	40%	121.20%	743.0	613.0	130.0	613	2	מגורים ב-2
5	5	5	5	3	3	-	-	-	40%	86%	639	594.4	44.6	743	3	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

(1) כולל שטחים כלהלן :

שטח ממ"ד 12.0 לכל יח"ד

שטח חדר מדרגות משותף 15.0 מ"ר לכל קומה

שטח חניה ומחסן 9.0 מ"ר לכל יח"ד

## 6 הוראות נוספות

6:1	תנאים למתן היתר בניה.
<p>1- אישור תשריט לצרכי רישום תואם ת.ב.ע.</p> <p>2- לא יינתן היתר בניה למבנים החורגים לתוך החלקה בטרם הוכן תשריט איחוד של החלקים מתוך חלקה 62 לחלקה 61, בהעדר הסכמה תוכן תכנית איחוד שלא בהסכמה ויוצרפו טבלאות איזון והקצאה.</p> <p>3-הבטחת הריסת הגדרות המסומנות להריסה.</p> <p>4-תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.</p> <p>5-תכנית הבינוי תציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p> <p>6-הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>7-חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>8-אישור תשריט הפקעות</p>	

6:2	חניה
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש .</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	

**הוראות בנושא 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 בניה 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/ 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 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.

## 6.4 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 לבנינים 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 התיקשורת 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.

## 6.5 הוראות פיתוח

- א. כתנאי להיתר בניה-הגשת תכנית פיתוח למגרש נשוא הבקשה כדרישת מהנדס הוועדה.
- ב. תוכנית תכסית פנויה של 20% לעומק הנדרש להחדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- ג. גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה וע"פי פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

## 6.6 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.

## 6.7 חלוקה ורישום

- א. לגבי מגרשי המיגורים המוצעים 1 ו-2 יקבע שמיד לאחר אישור התכנית למתן תוקף יבוטל הפירסום שנעשה לפי סעיפים 5,7 ו-19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), וככל שבוצע לצורך הפקעה של שטח זה. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע האמור.
- ב- השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

## 6.8 סילוק פסולת עפר ובניה.

<p>(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:</p>	
<p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>	
<p>(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p>	
<p>(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.</p>	
<p>(2) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
<p>(3) <u>חציבה ומילוי</u> היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 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. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>(4) <u>עבודות שאינן טעונות היתר</u> נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	

### 6.9.9. הוראות בנושא עתיקות:

- במידה והמקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
- כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978.
  - 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.
  - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
  - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
  - אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.



**6.10. הוראות בנושא עצים בוגרים.**

על תאי שטח בהם מסומנים העמים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ קבוצת עצים לשימור", "עץ / קבוצת עצים להעתקה", או "עץ קבוצות עצים לעקירה",!  
 א- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ קבוצת עצים המסומנים לשימור.  
 ב- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת עץ, 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.  
 ד- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ קבוצות עצים חלופיים בתא שטח מס-----.  
 ה- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ" לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.

1- או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

**6.11. 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 בניו, 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, שהייתם 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. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב/
  - 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקובים וחדירים.

**6.12. גביית הוצאות תכנית**

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

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב ל"ר	התנייה ל"ר

**7.2. מימוש התוכנית**

וזמן משוער לביצוע התכנית-10 שנים מיום אישורה.

**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 מבאיית?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
✓		האם קיימים נספחי תנועה, ביטוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאיית (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאיית	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית (ג)</b>
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צמון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשימי התמצאות כללית ותרשימי הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל התימה וחזמת <sup>(1)</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		
	✓	מספר התוכנית		<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	




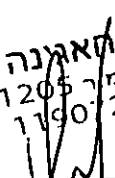
<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאיית – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאיית.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השמעה על הסביבה? <sup>101</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לנופים 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 חנוגות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיוון – 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	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי הפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה 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?		

<sup>101</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנון 2 או 3 (תסקירי השמעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.  
<sup>102</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבאיית – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".  
<sup>103</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המים.  
<sup>104</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה כלכד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			052560976	עמאש גומעה חסן	מניש התוכנית
			052560976	עמאש גומעה חסן	יום בפועל (אם רלבנט)
			052560976	עמאש גומעה חסן מ.מ גסר א-זרקא לייר	בעלי עניין בקרקע
		אנג'ל אחמד סעיד מתגורר בנייני מס' 111192 10064/5 04-6314887	058929324 058171877	אחמד סעיד מחאמיד מוסטפה	עורך התכנית
15.3.13		מוחמד מחאגנה מודד מוסמר מ.ר. 1205 מהנדס ב.ר. 1190-2	034799221	מחאגנה מוחמד	מודד מוסמר





**הצהרת המודד**

**הערות:** 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/1240

**רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:**

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: \_\_\_\_\_  
 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת 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).

15.3.2013 תאריך

מחאגנה מוחמד  
 מספר רשיון 1205  
 מהנדס מ.ר. 2/150/12

2. עדכניות המדידה

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

15.3.2013 תאריך

מחאגנה מוחמד  
 מספר רשיון 1205  
 מהנדס מ.ר. 2/150/12

**נספח הליכים סטטוטוריים**

**אנג' אהמד סעיף**  
 תחילה מחנודס בנייה סף-111182 ה/18064  
 04-6314807

עורך התוכנית: **אהמד סעיף** תאריך: **15.3.13**

יחס:בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

שימו לב! : סרם 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.	לי"ר	לי"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר

אישורה על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	לי"ר	לי"ר
סעיף 109 (ב)		

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לי"ר		

## 8.2 - אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון והתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	עדה מקומית
		עדה מחוזית