

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

02-04-2015

**הוראות התוכנית**

נתקבל

תיק מס' \_\_\_\_\_

**תוכנית מס' ש/1371א**

**שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה למגרש 2082 חלקה 60 גוש 10397 בג'סר אזרקא**

**מחוז: חיפה**  
**מרחב תכנון מקומי: השומרון**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p><b>משרד הפנים מחוז חיפה</b></p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המחוזית החליטה ביום: _____</p> <p>17.12.14</p> <p><b>לאשר את התמנית</b></p> <p>יוסף משלב 15.4.15 תאריך יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון</p> <p>תוכנית 16/1371/10</p> <p><b>הומלצה להפקדה</b></p> <p>7.11.14 מיום 700</p> <p>3.3.15 תאריך יו"ר ועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>ביום _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 16/1371/10</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6826</p> <p>ביום 26.6.14</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

באיזור המערבי לישוב גיסר אזרקא, בתחום התוכנית ש/519, משתרע מגרש 2082 ששטחו 2.109 דונם עפ"י תצ"ר מאושר, שחולק למגרשים לפי אח"ש 1425 המאושר, שיועדו מגורים מיוחד, קיימים בנייני מגורים, שנבנו עם סטיות מהוראות התוכנית הנ"ל, לכן עם הזמן ועם נפילת האנשים בבוץ התביעות על הבניה ללא היתרי בניה התחילו ליזום תוכניות הכשרה לבנייניהם הקיימים, שתאפשר להם קבלת כל השרותים הבסיסיים כמו חשמל, גישות מוסדרות ושרותים אחרים, לכן יזמו הבעלים במגרש 2082-2 גוש 10397 תוכנית מפורטת שמטרתה הסדרת קווי בנין לבניה קיימת והגדלת אחוזי הבניה.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**      שם התוכנית

הגדלת אחווי בניה למגרש 2-2082 חלקה 60 בגוש 10397

מספר התוכנית      ש/1371א

**1.2 שטח התוכנית**      0.785 דונם

**1.3 מהדורות**      שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 29-12-2014

יפורסם  
ברשומות

**1.4 סיווג התוכנית**      סוג התוכנית

- תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מחוזית

**היתרים או הרשאות**      תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה      אין.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא.

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים
  - מרחב תכנון מקומי
  - השומרון
  - קואורדינטה X 191370
  - קואורדינטה Y 715800
- 1.5.2 תיאור מקום
  - שכונה מערבית
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
  - רשות מקומית
  - גיסר אזרקא
  - התייחסות לתחום הרשות
    - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - נפה
  - יישוב
  - שכונה
  - רחוב
  - מספר בית
  - חזרה
  - גיסר אזרקא
  - מערבית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10397	• מוסדר	• חלק מהגוש		59,60,61,62,63,106

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/356 תוכנית מתאר ג'יסר אזרקא	59,60,61,62,63,106
ש/519 ג'יסר אזרקא	2082
אח"ש/1425	2082-1,2082-2,2082-3

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/356 תוכנית מתאר ג'יסר אזרקא	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ג'יסר אזרקא עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	4100	13-04-1993
ש/730	• כפיפות		5061	21-3-2002
ש/519 ג'יסר אזרקא	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ש/519 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה ממשיכות לחול.	4835	27-12-99
ש/מק/1076	• כפיפות		5250	27-11-2003

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל ראאד עבדאלהאדי	20.12.10		21		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל ראאד עבדאלהאדי	20.12.10	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל ראאד עבדאלהאדי	20.12.10	1		1:250	• מנחה	נספח בינוי

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



**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
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון
ועדה מחוזית	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 בסיס חוקי לבניינים קיימים.
- הקטנת קווי בניה עפ"י הקיים ביום הפקדת תוכנית זו כולל הקטנת מרחק בין שני מבנים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שנוי בקווי בניין – לפי הקיים בתשריט.
- הגדלת אחוזי בניה.
- הגדלת אחוז תכסית מ-40% ל-60%.
- על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית ש/מק/733 בדבר בנייה מעל לבניין קיים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.783 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		801.91	+96.31	705.6	מ"ר	מגורים ב' (588 מ"ר)
		5	0	5	מס' יח"ד	מגרש עפ"י אח"ש (מאושר)

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.





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

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ישמש לבתי מגורים בני שתי עד שלוש קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.
<b>ב.</b>	יותר מסחר קמעונאי זעיר בקומות הקרקע באשור מיוחד של הועדה המקומית ולשכת הבריאות המחוזית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	ל"ר

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

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית תא משטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מזערי/מ"ר	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מספר קומות							מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
א א 4	א א 3	א א 3	א א 4	3	12.5	60	1	150%	213.1	207.1	6.0	588/2109	בנין A (1*)	מאורים ב'	
א א 4	א א 3	א א 3	א א 4	3	12.5	60	1	166.2%	236.01	230.01	6.0	588/2109	בנין B (2*)		
א א 4	א א 3	א א 3	א א 4	3	12.5	60	3	123.95%	376.8	364.8	12.0	588/2109	בנין C (3*)		
בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	66/2109	זכות מעבר	מאורים ב'
בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	בהתאם לתכנית מאושרת	131/2109	זכות מעבר	מאורים ב'	

הערה:  
 (1\*) תוספת הזכויות המבקשות לבנין A.  
 (2\*) תוספת הזכויות המבקשות לבנין B.  
 (3\*) בהתאם לזכויות הבניה שהותרו מתכנית קודמת לבנין C.  
 (\*): קווי בנייה חדשה יהיו לפי ש/519.  
 זכויות הבניה בתא שטח 2.1 שייכות לחלקות 1-2082, 2082-3 בהתאמה.

**6. הוראות נוספות****6.1 רישוי בנינים קיימים**

קווי בנין לבנינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בנייה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים עפ"י סעיף 149 לחוק. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבנינים קיימים תהיה עפ"י הוראות תכנית זו.

**6.2 תנאים למתן היתר בניה**

- א. אישור תוכנית בנוי.  
 ב. הבניה באיזור זה תהיה לפי קוי הבנין המסומנים ברקע התשריט.  
 ג. רישום הערת אזהרה בטאבו לעניין זיקת ההנאה.

**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 התוכנית.

**6.4 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.  
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.  
 ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התין הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
- |  |                  |
|--|------------------|
| ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים                 | 3.0 מ'           |
| בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.0 מ'           |
| בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו                         | 5.0 מ'           |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')   | 20.0 מ' מציר הקו |
| בקו מתח על 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מטר)       | 55.0 מ' מציר הקו |
| מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת                 | 1.0 מ'           |
| מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד             | 3.0 מ'           |
- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מ' 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 חשמל.

**6.5 הוראות בנושא עתיקות**

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- במידה ויידרש על-ידי 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 התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

#### 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. הפקעות לצרכי ציבור

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

#### 6.8. חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה 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 ומפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. 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.

#### 6.9. 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 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, השחייתם 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.
- 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה 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 נקבוביים וחדירים.

#### 6.10. 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 גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי  
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

### 6.11. פיתוח תשתית

- א. 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 העיר.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

### 6.12. 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.

### 6.13. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- 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 הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

### 6.14. 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 הוצאות 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 הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- (3) חציבה ומילוי  
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.  
הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(3) עבודות שאינן טעונות היתר  
 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**6.15. עלויות עריכת תוכנית**

עלויות עריכת התוכנית על בעלי הקרקע .

**6.16. חיזוק מבנים**

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 המתפססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2143 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים בריעת 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 רעידת אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- 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 לייעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

5 שנים מיום אישור תוכנית זו.

**8. חתימות**

<p><b>חברת גורבאן יעקוב</b>  <b>חתימת המועצה</b>          מ.מ. ג.ס.ר. א.ז.ר.ק.א</p>			
תאריך:	שם:	מגיש התוכנית	מ.מ. ג.ס.ר. א.ז.ר.ק.א
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך:	שם:	עורך התוכנית	ראד עבדאלהאדי
מספר תאגיד:	תאגיד:		00108784
תאריך:	שם:	יזם בפועל	חמדאן וחד חסן גורבאן אמינה ענתר
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	רשות הפתוח חמדאן וחד חסן עמאש פיאד פהד שהאב קאהר עמאש מלשי גורבאןאמינה ענתר נג'אר סאמי מחמוד עמאש דיב פייסל עמאש גיומעה פייסל
מספר תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע	

## 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"י?		
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי</u>		
	✓	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	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(2)</sup>
	✓	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 וחתימת <sup>(2)</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 בתשריט 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 (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – ייחודיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</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?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	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 צורף 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?		

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

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

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

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

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ראד עבדאלהאדי (שם), מספר זהות 028251213, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ש/1371א ששמה הגדלת אחוזי בניה למגרש 2-2082 חלקה 60 בגוש 10397 בגסר אזרקא (להלן - "התוכנית").
  2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 00108784.
  3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- א. \_\_\_\_\_
- ב. \_\_\_\_\_
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.

ראד עבדאלהאדי  
אדריכל  
00108784  
חתימת המצהיר

25/1/15  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

- אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_  
 (להלן – ה"תוכנית").
  2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_  
 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_  
 או לחילופין (מחק את המיותר): \_\_\_\_\_  
 אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
  3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
  4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים  
 המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי  
 המקצועית.
  5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
  6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן  
 תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: ש/1371א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בלאל יאסין בתאריך 25.6.2014 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~בלאל יאסין  
מחוז המוסמך  
מס' 1102  
חתימה~~

1102  
מספר רשיון

בלאל יאסין  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בלאל יאסין בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
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 המאשר	מוסד התכנון	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
טעונה אישור / לא טעונה 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.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.