

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תכנית מס' 353-0081679

שינוי יעוד קרקע ותוספת שטחי בניה בחלקה 134 גוש 10398 גסר אלזרקא

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
28.1.15
לאשר את התכנית
יוסף משלב יו"ר הוועדה המחוזית
25.2.15 תאריך

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0081679
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6922
ביום 20.11.14

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0081679
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7001
ביום 8.3.15

בשם הוועדה המחוזית לתכנון והבניה
מחוז חיפה
18-02-2015
נתקבל
תיק מס'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה לצמצם שטח אב"צ אשר עולה על בית מגורים קיים לפני שנת 1989 למתן אפשרות לרישוי הבניה הקיימת ערב הפקדת תכנית זו ומתן לגיטימציה להקמת מעלית, .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

שינוי יעוד קרקע ותוספת שטחי בניה בחלקה 134 גוש
10398 גסר אלזרקא

353-0081679

0.835 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

מהדורות

סוג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון

192182 קואורדינאטה X

716598 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב הישוב ליידי המתניים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'סר א-זרקא - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'סר א-זרקא	שכונה צפונית	100	2

שכונה צפון מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10398	מוסדר	חלק		134

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/ 356	134

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/1993	2281	4100		שינוי	✓ ש/ 356
03/2002	1723	5061		שינוי	✓ ש/ 730
04/08/1998		4668		כפיפות	✓ ש/ מק/ 733



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד אחמד אגבאריה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד אחמד אגבאריה			תשריט מצב מוצע	לא
הליכים סטטוטוריים	מחייב		4	20/06/2014	מוחמד אחמד אגבאריה		20/06/2014	חתום להפקדה	כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	04/02/2015	מוחמד אחמד אגבאריה	.	04/02/2015	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	12/07/2014	מוחמד אחמד אגבאריה		08/02/2015		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תקנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אמין שהאב			ג'סר א- זרקא	שכונה צפונית (1)		04-6100315	04-6100315	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה צפונית ליד המתנס.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אמין שהאב			ג'סר א- זרקא	שכונה צפונית (1)		04-6100315	04-6100315	

(1) כתובת: שכונה צפונית ליד המתנס.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תקנון זמין
מונה הדפסה 21

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גמילה גרבאן			ג'סר א- זרקא	שכונה צפונית (1)		04-0000000	04-0000000	
בעלים	חלימה עמאש			ג'סר א- זרקא	שכונה צפונית (2)		04-0000000	04-0000000	
בעלים	סמיה עמאש			ג'סר א- זרקא	שכונה צפונית (3)		04-0000000	04-0000000	
בעלים	אמין שהאב			ג'סר א- זרקא	שכונה צפונית (4)		04-6100315	04-6100315	
בעלים	גימאל שהאב			ג'סר א- זרקא	שכונה צפונית (5)		04-0000000	04-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גימיל שהאב			גיסר א- זרקא	שכונה צפונית)		04-0000000	04-0000000	
בעלים	חמדה שהאב			גיסר א- זרקא	שכונה צפונית)		04-0000000	04-0000000	
בעלים	חמיס שהאב			גיסר א- זרקא	שכונה צפונית)		04-0000000	04-0000000	
בעלים	נמר שהאב			גיסר א- זרקא	שכונה צפונית)		04-6000000	04-0000000	
בעלים	סאמי שהאב			גיסר א- זרקא	שכונה צפונית)		04-0000000	04-0000000	
בעלים	עידה שהאב			גיסר א- זרקא	שכונה צפונית)		04-0000000	04-0000000	
בעלים	פריד שהאב			גיסר א- זרקא	שכונה צפונית)		04-0000000	04-0000000	
בעלים	פרידה שהאב			גיסר א- זרקא	שכונה צפונית)		04-0000000	04-0000000	
בעלים	תמאס שהאב			גיסר א- זרקא	שכונה צפונית)		04-0000000	04-0000000	
בעלים			מ.מ. גסר אלזרקא	גיסר א- זרקא	אזור היס (15)		04-62665327	04-6361198	zacob62@zahav.ne



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

- (1) כתובת : שכונה צפונית ליד המתנס.
- (2) כתובת : שכונה צפונית ליד המתנס.
- (3) כתובת : שכונה צפונית ליד המתנס.
- (4) כתובת : שכונה צפונית ליד המתנס.
- (5) כתובת : שכונה צפונית ליד המתנס.
- (6) כתובת : שכונה צפונית ליד המתנס.
- (7) כתובת : שכונה צפונית ליד המתנס.
- (8) כתובת : שכונה צפונית ליד המתנס.

- (1) כתובת: שכונה צפונית ליד המתנס.
- (9) כתובת: שכונה צפונית ליד המתנס.
- (10) כתובת: שכונה צפונית ליד המתנס.
- (11) כתובת: שכונה צפונית ליד המתנס.
- (12) כתובת: שכונה צפונית ליד המתנס.
- (13) כתובת: שכונה צפונית ליד המתנס.
- (14) כתובת: שכונה צפונית ליד המתנס.
- (15) כתובת: מבנה המועצה המקומית.



תכנון זמין

מונה הדפסה 21

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	מוחמד אחמד אגבאריה	21500		אום אל- פחם	שכ אלקואס (1)	100	04-6110188	04-6110188	mayson.jabaren@gmail.com
מווד מוסמך	מווד	עלי מנאסרה	1285	מנאסרה	אום אל- פחם	(2)		04-6110188	04-6110188	

(1) כתובת: שכונת מסגד אלגיבארין ת"ד 4076.

(2) כתובת: אום אלפחם שכי עין אלואסטא.



תכנון זמין

מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
אב"צ	כמשמעותו בתכנית החלה על השטח (מבני ציבור)
מבנה להריסה	מבנה החניה בתא שטח 200 מיועד להריסה כתנאי להיתר הבניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת. מונח הדפסה 21

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעודי קרקע ותוספת אחוזי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים א' ל אזור מגורים ב'
2. תוספת אחוזי בניה מ 100% ל 150% בתחום המגורים
3. שינוי וקביעת הוראות בניה למתן לגיליוציה לבניה קיימת ערב הפקדת התכנית
4. הקטנת קווי בניין עפ"י המסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.835



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י התכנית המאושרת	83		-60	143	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
עפ"י התכנית המאושרת	4			4	יחיד	מגורים (יחיד)
עפ"י תוספת 50% למותר בתכנית החלה על השטח שמונה	872		+365	507	מ"ר	מגורים (מ"ר)
356						

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	100
להריסה	דרך מאושרת	300
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200
להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	150.44	18.01
מבני ציבור	179	21.43
מגורים א	505.98	60.57
סה"כ	835.42	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	150.61	18.05

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	104.04	12.47
מגורים ב'	579.63	69.48
סה"כ	834.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	למבני מגורים כמוגדר בתכנית ש/356 החלה על השטח ועידכונה
4.1.2	הוראות
א	חניה הבניין המערבי יהיה פטור מהקצאת מקומות חניה
ב	מעליות תותר הקמת מעלית במרווח הצדדי המערבי רק במידה ויוכח שלא ניתן להקימה במרווח הצפוני מערבי.
ג	פיתוח תשתית סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי א. זיקת הנאה למעבר רגלי תשומש למעבר רגלי ומעבר מערך תשתיות. ב. כל התשתיות התתקרקעיים והעליים יהיו על חשבון בעלי הדירות ובאחריותם. ג. אחזקת זיקת הנאה למעבר רגלי תהיה באחריות בעלי הדירות במגרש.
ד	קווי בנין 1. החניה תהיה לפי קווי הבנין, למעט מעלון שיותר בקו בנין של 1 מ'. 2. תותר הקמת מצללה/גגון בתחום קו הבנין המערבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים
	כמוגדר בתכנית ש/356 החלה על השטח ועידכונה
4.2.2	הוראות
א	תנאים להכנת תוכנית בינוי עפ"י התכנית החלה על השטח ש/356 ועידכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כמוגדר בתכנית ש/356 החלה על השטח ועידכונה
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני									מספר מגורים	מעל הכניסה הקובעת	
													שטחי בניה סה"כ	עיקרי שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך			
(6) 0	(6) 0	(5) 0	(5) 0	(4) 3	15	4	75	1080 מ"ר	(3) 208	(2) 872	270	100	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קוי הבניה יהיו עפ"י התכנית החלה על השטח פרט לבניה קיימת יהיה עפ"י הקיים ביום הפקדת התכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י התכנית ש/356 ועדכוניה.

(2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 150% שטח עיקרי.

(3) הערך מתיחס למ"ר, הערה: עפ"י תכנית הסבה ש/356 -

12מ"ר ממי"ד, 10מ"ר מחסן, 15מ"ר תניה, (לכל יח"ד)

10מ"ר בליטות, 10מ"ר מדרגות, 10מ"ר עליה לגג, (לכל מבנה).

(4) לא כולל עליה לגג.

(5) לפי המסומן בתשריט.

(6) לפי המסומן לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.1 הפקעות ו/או רישום

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית על פי חוק.
ב. בשטח שיעודו שונה ממגורים לשטח למבני ציבור ינהגו בהתאם לסעיפים 195-196 לחוק.

6.2 ניהול מי 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, השהיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 1.3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים.
 - 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.3 חיזוק מבנים, תמ"א / 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 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 ליעודו החדש של המבנה.



3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 100 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנון בביצוע חיזוק בפועל בתוך 12 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

<p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p align="center">6.3</p>
<p align="center">חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה_ (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 מבעלי ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהועריכה (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. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יוצג פתרון בין חפירה ומילוי</p> <p>3.2. בהעדר איזון.</p> <p>א. יועברו עודפי חציבה למילוי פרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת אינרטיבית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציגי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שיאינן טעונות היתר בניה - 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>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה הריסת כל הבניה החורגת והמסומנת להריסה.</p> <p>2. הבטחת ביצוע תשתיות.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>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 הרשות המקומית.</p>	

6.7

תשתיות

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שמהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קווי 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 המועצה המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
 ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב.

ו. חשמל

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

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מאתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת	1 מ'
יא. שנאי על עמוד	3 מ'

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.7	תשתיות
	<p>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לא קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 אונת תכנון זמין הדפסה 21</p> <p>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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.8	מעליות
	<p>תותר הקמת מעלית במרווח הצדדי המערבי רק במידה ויוכח שלא ניתן להקימה במרווח הצפוני מערבי.</p>

6.9	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>הועדה תהיה רשאית - מכח הסמכות הנתונה לה בסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ו 1965 או כל הוראת חוק שתבוא במקומה, לגבות הוצאת הכנת תוכנית לרבות הוצאות עריכת או ביצועה מבעלי זכויות כאלה ואחרים בקרקע בתחום התוכנית (לרבות מכח הסכמי פיתוח בהתאם לחשבון עלויות שיוכן על ידי מהנדס הועדה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.10	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אמין שהאב	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

זם	שם: אמין שהאב	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: גמילה גרבאן	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: חלימה עמאש	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: סמיה עמאש	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: אמין שהאב	סוג: בעלים	תאריך: 19275
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: גימאל שהאב	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: גימיל שהאב	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: חמדה שהאב	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: חמיס שהאב	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: נמר שהאב	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	










תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: סאמי שהאב	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: עידה שהאב	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: פריד שהאב	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: פרידה שהאב	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: תמאם שהאב	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: שם ומספר תאגיד: מ.מ. גסר אלזרקא 0	סוג: בעלים	תאריך: 17.2.15 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: מוחמד אחמד אגבאריה	סוג: עורך ראשי	תאריך: 17.2.15 חתימה:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:			

26/03/2014

להפקיד את התוכנית

תצהיר עורך התוכנית

17/11/2014

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

אני החתום מטה (אגבריה מחמד), מספר זהות 029215886,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 353-0081679_ ששמה _ שינוי יעוד קרקע ותוספת שטחי בניה בגוש 10398 חלקה 134_ (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות

מספר רשיון 20106.

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.

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.


חתימת המצהיר

20/06/2014

תאריך

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.

מספר התוכנית: **353-0081679**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: 30/05/2012 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).

מנאסרה עלי _____ 1285 _____
 שם המודד מספר רשיון
 תאריך _____ 25/03/2014
 חתימה _____ 1285

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 30/05/2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

מנאסרה עלי _____ 1285 _____
 שם המודד מספר רשיון
 תאריך _____ 20/06/2014

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אגבאריה מוחמד תאריך: 20/06/2014 חתימה:

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט:		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (1)
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "החזיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____ מנהל מקרקעי ישראל		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
	X	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	X	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
X		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
X		האם סומנו בתחום התוכנית עצים כוגרים כנדרש?		שמירה על עצים כוגרים ⁽⁷⁾

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת תוכניות".

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

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

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים כוגרים



נספח הליכים סטטוריים

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



שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		



אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

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

