

2008210

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

| | |
|---|---------------------------|
| משרד הפנים מחוז הצפון יו"ר המחוזית | הוראות התוכנית |
| 24-03-2009 | |
| ב"ר ק"ל נצרה ויילת | תוכנית מס' ג/15526 |
| שם תוכנית: מגורים משולב תיירות - מג'דל שמש | |

מחוז: **הצפון**
 מרחב תכנון מקומי: **מעלה חרמון**
 סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|--|
| <div data-bbox="178 920 699 1212"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 15526 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 21/01/09 לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ברון יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון</p> </div> | <div data-bbox="783 920 1316 1226"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום להפקיד את התכנית</p> <p>יוסף ברון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> |
| <div data-bbox="194 1510 630 1685"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 15526 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5960 מיום 3.6.09</p> </div> | <div data-bbox="842 1510 1284 1685"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div> |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מס' ג/15526.
מהווה שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לאיזור משולב מגורים ותיירות. והתאמת כבישים לתוואי
הקיים בשטח.
תכנית מפורטת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|------------------------------|---|---|
| 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | מגורים משולב תיירות – מגידל שמס. |
| 1.2 שטח התוכנית | מספר התוכנית | 15526/ג |
| 1.3 מהדורות | שלב | 34,9706 דונם (מדידה מתאריך 10.10.2008) |
| 1.4 סיווג התוכנית | סוג התוכנית | מילוי תנאים למתן תוקף |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | 1 |
| | היתרים או הרשאות | 9.03.2009 |
| | סוג איחוד וחלוקה | תכנית מפורטת |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | כן |
| | נתונים כלליים | ועדה מחוזית |
| | רשות מקומית | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
| | רשויות מקומיות בתוכנית | תכנית הקובעת הוראות לעריכה איחוד וחלוקה בתכניות עתידית הנגזרת מתוכנית זו. |
| | כתובות שבהן חלה התוכנית | לא |
| | יישוב שכונה רחוב מספר בית | |

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|----------------------------------|--|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | מעלה חרמון |
| | | קואורדינטה X | 271,350 |
| | | קואורדינטה Y | 796,100 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | מגידל שמס | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות | מועצה מקומית מגידל שמס חלק מתחום הרשות |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב שכונה רחוב מספר בית | מגידל שמס |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| - | - | - | - | - |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש ישן | מספר גוש |
|--------------|----------|
| - | - |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| - | - |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|--|
| |
|--|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 19.12.1995 | 4363 | תכנית ליער וליעור – יער נטע אדם קיים | כפופה | תמ"א 22 |
| 16.08.2007 | 5704 | פגיעות מי תהום גבוהה (א1) | כפופה | תמ"א 4/ב/34 |
| 27.12.2005 | 5474 | תשריט מרקמים - מרקם שמור משולב | כפופה | תמ"א 35 |
| | | הנחיות סביבתיות – רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטחי שימור משאבי מים. | כפופה | |
| 26.03.1989 | 3640 | תוספת רמת הגולן – ישוב מיעוטים, שטח לשימור חזותי | כפופה | תמ"מ 3/2 |
| 7.07.2005 | 5414 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו יתר הוראות בתכנית ג/9858 ממשיכות לחול. הוראות למתן היתרי בנייה לחדרי אירוח משולב מגוררים. | שינוי | ג/9858 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|---------------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------|--------|-------|----------------|
| | וועדה מחוזית לתכנון ובניה | אדריכל בריק מחמוד | 29.03.2007 | | 19 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | וועדה מחוזית לתכנון ובניה | אדריכל בריק מחמוד | 29.03.2007 | 1 | | 1:1250 | מחייב | תשריט התוכנית |

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש / חלקה (י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|-------|-----|-------------|------------|------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|---------------------|--------------|
| | | | 050-5267998 | | מגידל שמש, רמה"ג | | שם תאגיד / שם רשות מקומית | | 80997265 | אבו סאלח טאהר | |
| | | | 050-5256867 | | מגידל שמש, רמה"ג | | | | 80912611 | סייד אחמד פאיז | |
| | | | 050-5304548 | | מגידל שמש, רמה"ג | | | | 80963952 | עוידאת סלימאן ובניו | |
| | | | 054-8001696 | 04-6981277 | מגידל שמש, רמה"ג | | | | 80916075 | חג'יר נביה | |
| | | | | | מגידל שמש, רמה"ג | | | | 80997216 | אבו סאלח חסן | |

1.8.2 יזם במועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-------------|------------|-------|------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|---------------------|--------------|
| | 050-5267998 | | | מגידל שמש, רמה"ג | | | | 80997265 | אבו סאלח טאהר | |
| | 050-5256867 | | | מגידל שמש, רמה"ג | | | | 80912611 | סייד אחמד פאיז | |
| | 050-5304548 | | | מגידל שמש, רמה"ג | | | | 80963952 | עוידאת סלימאן ובניו | |
| | 054-8001696 | | | מגידל שמש, רמה"ג | | | | 80916075 | חג'יר נביה | |
| | | 04-6981277 | | מגידל שמש, רמה"ג | | | | 80997216 | אבו סאלח חסן | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|-------------|------------|------------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------|---------------------|--------------|
| | | 050-5267998 | | מגידל שמש, רמה"ג | | | 80997265 | 80997265 | אבו סאלח טאהר | |
| | | 050-5256867 | | מגידל שמש, רמה"ג | | | 80912611 | 80912611 | סייד אחמד פאיז | |
| | | 050-5304548 | | מגידל שמש, רמה"ג | | | 80963952 | 80963952 | עוידאת סלימאן ובניו | |
| | | 054-8001696 | | מגידל שמש, רמה"ג | | | 80916075 | 80916075 | חג'יר נביה | |
| | | | 04-6981277 | מגידל שמש, רמה"ג | | | 80997216 | 80997216 | אבו סאלח חסן | |

1.8. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

4

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------------------|------------|-------------|------------|---------------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|------------------|
| brickm@012.net.il | 04-6941095 | 050-5546116 | 04-6941095 | ת.ד. 341, קריית שמונה, מ. 10200 | | | 35373 | 080913965 | מוחמד בריק | אדריכל |
| eagleeye@zahav.net.il | 04-6983960 | 052-3818595 | 04-6983960 | מגידל שמש, רמה"ג | | | 998 | 029169786 | רבאח גימיל | מהנדס מודד מוסמך |

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 |
|------|------------|
| | |

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**

הקמת איזור משולב מגורים ותיירות. והתאמת כבישים לתוואי הקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד של שפ"פ ומבני ציבור לאזור מגורים משולב ותיירות להקמת יחידות אירוח משולבים במגורים. קביעת זכויות והוראות בניה. קביעת תנאים למתן היתר והוראות נוספות. שינוי תוואי דרכים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|---------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 34.9706 |
|-------------------------|---------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| עפ"י ג/9858 | 6787.368 | | + 990.36 | 5797.008 | מ"ר | מגורים א' |
| | 39 | | + 6 | 33 | מס' יח"ד | |
| | 95 | | +95 | 0 | מס' יח"א | תיירות / מלונאות |
| | 76 | | +76 | 0 | מס' יח"ד | |
| | 13243.02 | | +13243.02 | 0 | מ"ר | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------|----------------|
| משולב מגורים ותיירות | 1 | |
| מגורים א' | 2-5 | |
| דרך מוצעת | 6-9 | |
| דרך מאושרת | 10-13 | |
| שטח פרטי פתוח | 14 | |

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--------------------|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | עפ"י הוראות ג/9858 |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | עפ"י הוראות ג/9858 |

| | |
|--------------|---|
| 4.2 | איזור משולב מגורים ותיירות |
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | ישמש להקמת בתי מגורים. במגרשים ששטחם 1000 מ"ר לפחות תותרנה הקמת של עד 5 יחידות אירוח – להשכרת נופשים. שטח מינימלי של יחידת האירוח לא יפחת מ-20 מ"ר ברוטו. שטחה המירבית לי יעלה על 40 מ"ר ברוטו, הכל בכפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, תותר בניית יחידות האירוח כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים או כיחידות אירוח נפרדות, בתנאי שתוגש תכנית בינוי לכל המגרש לאישור הועדה המקומית. תכנית בינוי תכלול דרכי גישה, חניה, מיקום המבנים, גובהם ומרווחי הבניה. לא יותרו הקמת יחידות אירוח ללא קיומו של בית המגורים. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים וכן אישור תכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | הוצאת היתר בניה באיזור משולב מגורים ותיירות מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי בכל המגרש שתכלול העמדת מבנים, חניה, שטחי גינון, דרכי גישה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר. |

| | |
|--------------|---|
| 4.3 | דרכים |
| 4.3.1 | שימושים |
| | השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת המאושרת עפ"י התכנית, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים להעברת כלי רכב, תשתיות תת ו/או על קרקעיות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. |
| 4.3.2 | הוראות |
| | אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתיקוני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להציב בשטח הדרכים עמודי תאורה וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון. לא יונחו בתוך הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, צינור ביוב, כבלים, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון. |

| | |
|--------------|----------------------|
| 4.4 | שטח פרטי פתוח |
| 4.4.1 | שימושים |
| | עפ"י ג/9858 |
| 4.4.2 | הוראות |
| | עפ"י ג/9858 |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אזורי | צדדי- צמאלי | צדדי- ימני | קווי בנין (מטר) | מספר קומות | | מספר קומות גובה מבנה (מטר) | תכנית תא השטח (%) | צפיפות (יחיד' לדונם נטו) | מספר יחיד' מספר כוללים (%) | שטחי בניה אחוזים | | | מס' תא שטח | יעד |
|-------------|-------------|------------|----------------------|-------------|-----------------|----------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------|------------------|-------------|-------------|------------|----------------------|
| | | | | קומות תשריף | קומות מעל 1 מעל | | | | | הקובעות | מטרת לבנייה | מתחת לבנייה | | |
| ** 3.0 | ** 3.0 | ** 3.0 | לפי תשריף או לפי 3.0 | 4 | 4 | 4 | 70% | 5 יחיד' 4-1 יחיד' | 4 | 140% | 140% | 1000 | 1 | משולב מגורים ותיירות |
| עפ"י ג/9858 | | | | | | | | | | | | | | |
| עפ"י ג/9858 | | | | | | | | | | | | | | |
| עפ"י ג/9858 | | | | | | | | | | | | | | |
| עפ"י ג/4761 | | | | | | | | | | | | | | |
| מגורים א' | | | | | | | | | | | | | | |
| 2-5 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | | | | |

* 200 מ"ר מקסימום בלבד מתוך 70% יהיו מיועדים לתיירות ונופש לבניית 5 יחידות אירוח לפי התקנים של משרד התיירות.

** תותר בניה בקו בניין עד אפס צדדי או אחורי בהסכמת השכן ובלי פתחים.

*** בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמרו סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

**** גובה בניה נמוך מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של מבנה.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות והנחיות נוספות

6.1.1. הנחיות לגבי גגות.

- 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 וועדה.

6.1.2. רשימת תנאים לקבלת היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית: הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה, תכנית פיתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס חניה למפלס הדרך הסמוכה, גידור ושטחי גינון.
- ב. מתן היתר בנייה באישור תשריט חלוקה עלידי וועדה מקומית.

6.2 תשתיות

6.2.1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2.2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

6.2.3. הוראות בנושא טיפול במי נגר עילי

העברת מי נגר העלי מתחום המגרש והמבנה לשטחים ציבורים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום, לפי סעיף 23.3.2 להוראות תמ"א 4/ב/34.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, לפי סעיף 23.3.4 להוראות תמ"א 4/ב/34.

6.2.4. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, האישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2.5. חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתרי 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:

| | |
|------------------|--|
| 3.0 מ' | ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים |
| 2.0 מ' | בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים |
| 5.0 מ' | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 20.0 מ' מציר הקו | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) |
| 35.0 מ' מציר הקו | בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) |
| 1.0 מ' | מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת |
| 3.0 מ' | מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד |

- 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.

6.2.6. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

6.3. הוראות כלליות

6.3.1. חלוקה

- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.3.2. הפקעות

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.3.3. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.3.4. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3.5. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3.6. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.3.7. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.3.8. סידורי לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.3.9. פיתוח סביבתי

- תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

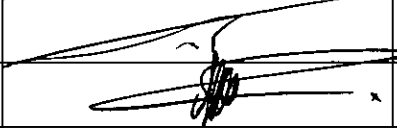
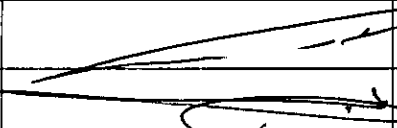
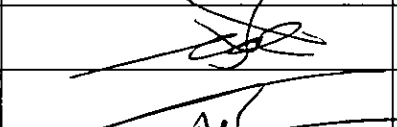

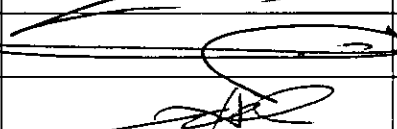
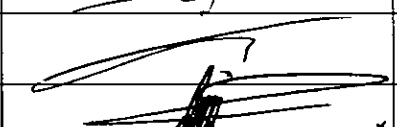

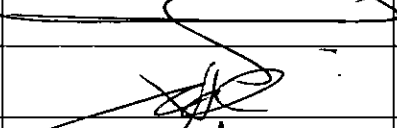
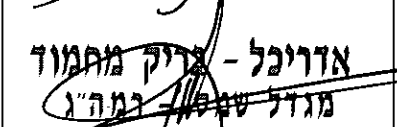
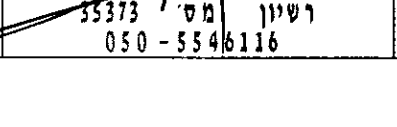





7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|--|--------|
| .1 | היתרי בניה | |
| .2 | השלמת דרך מוצע וזכויות מעבר עפ"י תשריט | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-------|---|---------------------------|--------------|------------------------|---------------------|
| |  | | 80997265 | אבו סאלח טאהר | מגיש התוכנית |
| |  | | 80912611 | סייד אחמד פאיז | |
| |  | | 80963952 | עוידאת סלימאן ובניו | |
| |  | | 80916075 | חנג'ר נביה | |
| |  | | 80997216 | אבו סאלח חסן | |
| |  | | 80997265 | אבו סאלח טאהר | יזם בפועל |
| |  | | 80912611 | סייד אחמד פאיז | |
| |  | | 80963952 | עוידאת סלימאן ובניו | |
| |  | | 80916075 | חנג'ר נביה | |
| |  | | 80997216 | אבו סאלח חסן | |
| |  | | 80997265 | אבו סאלח טאהר | בעלי עניין בקרקע |
| |  | | 80912611 | סייד אחמד פאיז | |
| |  | | 80963952 | עוידאת סלימאן ובניו | |
| |  | | 80916075 | חנג'ר נביה | |
| |  | | 80997216 | אבו סאלח חסן | |
| | | | 80913965 | בריק מחמוד | עורך התכנית |

אדריכל - בריק מחמוד
מגדל סמ"ג / רמת ה"ג
רשיון מס' 55373
050 - 5546116

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|---------------|--|
| ✓ | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾ | | כללי |
| ✓ | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| ✓ | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| ✓ | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: | | |
| ✓ | | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | |
| ✓ | | • שמירת מקומות קדושים | | |
| ✓ | | • בתי קברות | | |
| ✓ | | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? | | |
| | ✓ | האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? | | רדיוסי מגן (2) |
| ✓ | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | |
| ✓ | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |
| ✓ | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |
| | ✓ | מספר התוכנית | | התאמה 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 | |

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

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|----------------|-------------------------|
| | ✓ | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | | הוראות התוכנית |
| | ✓ | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | 1.7 | מסמכי התוכנית |
| ✓ | | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | ✓ | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | 6.1, 6.2 | תשריט התוכנית (3) |
| | ✓ | 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 ⁽⁴⁾ | 4.1 | |
| | ✓ | קיום תשריט מצב מאושר | 4.3 | |
| | ✓ | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית | 4.4 | |
| | ✓ | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה) | | |
| | ✓ | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה). | | |
| | ✓ | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט | | |
| ✓ | | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות | 1.8 | איחוד וחלוקה (5) |
| ✓ | | 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 (5) |
| | ✓ | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל בריק מחמוד (שם), מספר זהות 80913965, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/15526 ששמה איזור משולב מגורים ותיירות, מגידל שמס (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות בינוי ערים מספר רשיון 35373.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - א. שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - 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.
6. 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.

אדריכל - בריק מחמוד
מגידל שמס/גמ"ג
רשיון מס' 35373
050 - 5546106

חתימת המצהיר

תאריך

| |
|---|
| תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית |
|---|

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מתק 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

| |
|--------------------|
| הצהרת המודד |
|--------------------|

מספר התוכנית: 15526/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/10.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

רבאח ג'מיל
מהנדס זמון מוסמך
ד.מ. 998
חתימה

998
מספר רשיון

רבאח ג'מיל
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 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 |
|--------------------|---------------------|--------------------|-------|
| | | | |

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 |
|------------------------------|--------------|-----------------------------|
| טעונה אישור / לא טעונה אישור | | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |