

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**  
 הפניקס  
 07-09-2009  
 הוראות התוכנית

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' גנ/17262

איזור מגורים א'3 – מג'דל שמש (שופאני חסן ואחרים)

מחוז: צפון  
 מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון                  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                  אישור תכנית מס' 17262...                  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה                  ביום 09/11/07... לאשר את התוכנית</p> <p>יוסף ארז                  סמנכ"ל לתכנון                  יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17262...                  זרעמי-ניקוטו הפרסומים מס' 6014...                  4.11.09 יקום</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית מס' גנ/17262.  
מהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר ג/ 9858 המאושרת משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים (א'3).  
תכנית מפורטת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית (מספר התוכנית)	1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)	שם התוכנית	איזור מגורים א'3 – מגידל שמש (שופאני חסן ואחרים)
מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	17262/גנ
שלב	1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	11.473 דונם (לפי מדידה מתאריך 27.7.2009)
מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	24.08.2009
סוג התוכנית		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	שינוי לתכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ועדה מחוזית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התוכנית**

נתונים כלליים	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון
קואורדינטה X	קואורדינטה Y	מרחב תכנון מקומי	272,750
קואורדינטה Y		מרחב תכנון מקומי	796,850
תיאור מקום	1.5.2 תיאור מקום	מרחב תכנון מקומי	מגידל שמש, רמה"ג
רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	מועצה מקומית מגידל שמש חלק מתחום הרשות
כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	מגידל שמש, רמה"ג

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.08.2007	5704	פגיעות מי תהום גבוהה.	• 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. צפיפות 4 יח"ד לדונם צפי אוכלוסיה 20000.	• כפופה	
26.03.1989	3640	תוספת רמת הגולן - ישוב מיעוטים, שטח לשימור חזותי	• כפופה	תמ"מ 3/2
7/7/2005	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו יתר הוראות בתכנית ג/9858 ממשיכות לחול. הוראות למתן היתרי בנייה.	• שינוי	ג/9858

### 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדריכל בריק מחמוד	10.04.2007		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדריכל בריק מחמוד	10.04.2007	1		1:1000	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5473000			מגיד שמס, רמה"ג, ת.ד. 1226					80951767	80951767	שופאני חסן	שופאני חסן	מקצוע / תואר
			052-8532145	04-6981431		מגיד שמס, רמה"ג, ת.ד. 626					80914245	80914245	סבאג גימיל	סבאג גימיל	מגיש
			050-53370198			מגיד שמס, רמה"ג, ת.ד. 242					80949931	80949931	אבו גיבל חסין	אבו גיבל חסין	התכנית
											025914607	025914607	אבו גיבל וסאם	אבו גיבל וסאם	

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5473000			מגיד שמס, רמה"ג, ת.ד. 1226						80951767	80951767	שופאני חסן	מקצוע / תואר
		052-8532145	04-6981431		מגיד שמס, רמה"ג, ת.ד. 626						80914245	80914245	סבאג גימיל	יזם בפועל
		050-53370198			מגיד שמס, רמה"ג, ת.ד. 242						80949931	80949931	אבו גיבל חסין	
											025914607	025914607	אבו גיבל וסאם	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		050-5473000			מגיד שמס, רמה"ג, ת.ד. 1226						80951767	80951767	שופאני חסן	
		052-8532145	04-6981431		מגיד שמס, רמה"ג, ת.ד. 626						80914245	80914245	סבאג גימיל	בעלים
		050-53370198			מגיד שמס, רמה"ג, ת.ד. 242						80949931	80949931	אבו גיבל חסין	
											025914607	025914607	אבו גיבל וסאם	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
brickm@012.net.il	04-6941095	050-5546116	04-6941095		ת.ד. 341, קריית שמונה, מ. 10200				35373	080913965	080913965	מחמוד בריק	מחמוד בריק	עורך ראשי
sabag@sabageng.co.il	04-6902818		04-6959844		ת.ד. 255, קריית שמונה, מ. 10200			1091				מוענת סבאג	מחננדס ומודד מוסמך	מודד
								772				ראתב סאבג		

**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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת שטח המגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים א'3.
- קביעת זכויות והוראות בנייה למגורים א'3.
- שינוי תוואי דרך מסי 124.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	11.473
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י ג/9858	3825.576	-	-	3825.576	מ"ר	מגורים א'
	-	-	-	-	מסי יחיד	
	5924.8	-	+ 5924.8	-	מ"ר	מגורים א'3
	24	-	+ 24	-	מסי יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	לא רלוונטי
מגורים א'3	2-4	לא רלוונטי
דרך מאושרת	5	
דרך מוצעת	6	

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

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מגורים א' עפ"י ג/9858
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
ב.	הוצאת היתר בניה באיזור מגורים א' מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי בכל המגרש שתכלול העמדת מבנים, חניה, שטחי גינון, דרכי גישה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר.
<b>4.2</b>	<b>מגורים א'3</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	תותר בניה ביתי מגורים. ביתי מגורים ישמשו למגורים ולעיסוקם של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים, כמו: מחסן לשימוש ביתי, חנויות, מסעדה, קיוסק, משרדים, מרפאות, עסקים בלתי מזקים. שימושים אלה כפופים למשרד הבריאות ואיכות הסביבה. כמו כן, יותר שימוש גן ילדים, מעון יום או מעדון נוער. במצב זה תנתן תוספת באחוזי בניה עד 10%.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
ב.	הוצאת היתר בניה באיזור מגורים א'3 מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי בכל המגרש שתכלול העמדת מבנים, חניה, שטחי גינון, דרכי גישה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר.
<b>4.3</b>	<b>דרך</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת המאושרת עפ"י התכנית, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים להעברת כלי רכב, תשתיות תת/או על קרקעיות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
ב.	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 הוועדה 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 הוועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון.



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

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		תכנית (השטח) משטח תא (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה אחוזים		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	קדמי						מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת			
מ'3.0	מ'3.0	מ'3.0	מ'3.0	מ'3.0	50%	-	-	300	300	84	216	400	1	מגורים 'א'
מ'3.0	מ'3.0	מ'3.0	מ'3.0	מ'3.0	80%	4	24	160	160	60	100	400	2-4	מגורים 'א/3'

\* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר סה"כ אחוזי הבניה המותרים.  
 \*\* גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 \*\*\* קו בניין קדמי אפס מתחת למפלס הכביש, במפלס הכביש לפי הרוזטה.

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות והנחיות נוספות****6.1.1. תנאי למתן היתר בניה**

- א. לא יוצא בתחום התכנית אלא ואחר אישור החברה הלאומית לדרכים לתכנית הסדר תנועה ותכנון פיזי להסדרת הגישות והחניה. ביצוע ההסדרים לעיל יהווה תנאי לאיכלוס ו/או למתן תופס (4).
- ב. 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. ביצוע ההסדרים לעיל יהווה תנאי לאיכלוס ולמתן תופס (4).

**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 מגוונים 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 לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 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 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

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
 ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.  
 ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה 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.

## 6.3.3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למיסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

## 6.3.4. 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.

## 6.3.5. היטל השבחה

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

## 6.3.6. 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.

## 6.3.7. הוראות הג"א

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

## 6.3.8. כיבוי אש

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

## 7. ביצוע התוכנית

## 7.1. שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	קבלת היתרי בניה	
2.	עבודות פיתוח	

## 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	
25.8.09			80951767	שופאני חסן	מגיש התוכנית
25.8.09			80914245	סבאג ג'מיל	
			809499931	אבו ג'יבל חסין	
			025914607	אבו ג'יבל וסאם	
			80951767	שופאני חסן	יזם בפועל
			80914245	סבאג ג'מיל	
			809499931	אבו ג'יבל חסין	
			025914607	אבו ג'יבל וסאם	
			80951767	שופאני חסן	בעלי עניין בקרקע
			80914245	סבאג ג'מיל	
			809499931	אבו ג'יבל חסין	
			025914607	אבו ג'יבל וסאם	
		אדריכל - בריק מחמוד מגדל שאה רמ"ג רשיון מס' 35272 052-5546116	080913965	בריק מחמוד	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		<b>כללי</b>
✓		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 בדקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		<b>רדיוסי מגן<sup>(2)</sup></b>
✓		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		<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 (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) התשי"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 וחותמת <sup>(4)</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		
✓		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, מספר זהות 80913965, מצהיר בזאת כדלקמן:

- 1: אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/17262 ששמה איזור מגורים א'3- מגדל שמש (שופאני חסן ואחרים) (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:  
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.

  
 אדריכל - בריק מחמוד  
 מגדל שמש - תמ"ג  
 רשיון מס' 35373  
 46116

חתימת המצהיר

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 מסי' \_\_\_\_\_ 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



## הצהרת המודד

מספר התוכנית: גנ/17262.

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.10.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



772  
מספר רשיון

סבאג ראובן  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 27.7.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



772  
מספר רשיון

סבאג ראובן  
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
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 השנייה 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