

מבאית 2006
 משרד הפנים
 מחוז ירושלים
 13-01-2010
 נתן ק"ב
 נציג המבחן

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/17386

שם תוכנית: שינוי יעוד קרקע נקודתי מאזור חקלאי לאזור מגורים ב', התווית הדרכים והקצאות שטחי ציבור בצפון עיר אלשאגור.

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17386... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 30.9.09... לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ברון קמחייל לבבון</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17386 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 60243 מיום 24.3.06</p>	

דברי הסבר לתוכנית

- התוכנית מהווה שינוי והרחבה לתוכנית מס' ג/7247.
- שינוי יעוד מאיזור חקלאי למגורים ב' 1.
- הקצאת שצפים.
- שינוי תוואי דרך.

מחוז הצפון

תוכנית מס' גנ/17386

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית שינוי יעוד קרקע נקודתי מאזור חקלאי לאזור מגורים ב', התווית הדרכים והקצאות שטחי ציבור בצפון עיר אלשאגור.

1.2 שטח התוכנית 11.848 דונם (מדידה גרפית)

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה 06

תאריך עדכון 11/1/2009

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

• האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית

לפי סעיף

לי"ך

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
- 225250 קואורדינטה X
760300 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום צפונית לעיר שאגור שכונת דיר אל אסד
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית שאגור
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אלשאגור שכונה דיר אל אסד רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18817	• מוסדר	• חלק מהגוש	-----	25,2,1
18819	• מוסדר	• חלק מהגוש	-----	98,88,87,86,77,76,63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7242/ג	• שינוי	התוכנית מהווה שינוי והרחבה	5018	13.09.2001

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גסאן מזואוי	02-06-2007	לא רלבנטי	15	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גסאן מזואוי	02-06-2007	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גסאן מזואוי	01-04-2008	2	לא רלבנטי	1:250	מנחה	נספח תחבורה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מגיש התוכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התוכנית						עיריית שאג'ור	ת.ד. 513 מיקוד 20189	04-9582692		04-988522	

1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					עיריית שאג'ור	ת.ד. 513 מיקוד 20189	04-9582692		04-988522	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לא דלבנטי		עיריית שאג'ור			ת.ד. 513 מיקוד 20189	04-9582692		04-988522	
• בעלים	לא דלבנטי		פרטים או אחזים							

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מנהלס אזרחי	נסאן מואוי	023488785	79631	לא דלבנטי	שיכון המועלים 8064 ת.ד. 26	04-6566475	050-5589133	04-6566475	mgassan@gmail.com
מודד	זיאד פראג	לא דלבנטי	803	לא דלבנטי	כפר ראמה מיקוד 30055	04-9586557	054-6587030	04-9586557	לא דלבנטי

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**

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים ב'.
- שינוי יעוד קרקע מדרך מאושרת לשצ"פ ולמגורים ב'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי תוואי דרך מסי 500 .
 התוויית דרך משולבת מוצעת.
 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
 קביעת הוראות בניה, מרווחי בניה וגובה בניה.
 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 11.848

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5,333		+3,265	901	מ"ר	מגורים
			+16	5	מסי יח"ד	
					מ"ר	מגורים
					מסי יח"ד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלבנטי	לא רלבנטי	300-301	מגורים ב' 1
לא רלבנטי	לא רלבנטי	302-303	מגורים ב'
לא רלבנטי	לא רלבנטי	101-100	דרך קיימת או מאושרת
לא רלבנטי	לא רלבנטי	200-201	דרך מוצעת
לא רלבנטי	לא רלבנטי	400-403	שטח ציבורי פתוח
לא רלבנטי	לא רלבנטי	500	דרך משולבת

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 יעוד מגורים ב'

(מגרשים 302, 303)

4.1.2 שימושים

מגורים ביחידות בודדות או בבתי דירות בצפיפות מירבית של עד 5 יחידות לדונם. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים השייכים לדיריים עצמם.

4.1.2 הוראות

כפוף לתוכנית מאושרת ג/7247.

4.2 יעוד מגורים ב'1

(מגרשים 300, 301)

4.2.1 שימושים

מגורים ביחידות בודדות או בבתי דירות בצפיפות מירבית של עד 5 יחידות לדונם. מסחר בקומת הכניסה הקובעת לבנין. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, ושטחי חניה. חניות פרטיות ומשותפות, מספרות ומכוני יופי. מסחר לציוד מתכתי ועיבודו. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

4.2.2 הוראות

כפוף לתוכנית מאושרת ג/7247. תנאי למתן היתר בניה לכל השימושים שאינם למגורים הינו אישור של משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לשילוב השימושים המבוקשים עם המגורים.

4.3 יעוד דרך מאושרת או קיימת, דרך מוצעת או הרחבה, דרך משולבת

4.3.1 שימושים

תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

4.3.2 הוראות

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

4.4 שטח ציבורי פתוח**4.4.1 שימושים**

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקני למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. בסמכות הועדה המקומית התקנת מתקנים הנדסיים לרבות מבנה טרנספורמציה לרשת החשמל ותשתית תת-קרקעית ומוקדי תצפית.

4.4.2 הוראות

כפוף לתוכנית מאושרת ג/7247.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרב (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית משטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ					מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	
מגורים	300-301	400 מ"ר	עיקרי	שירות	עיקרי	38%	6	5	12	3	3	ציד-ימני
			24% (ב)	-	-	152%	4	4	4	3	ציד-שמאלי	
מגורים	302-303	400 מ"ר	128% (א)	-	-	38%	14	5	15	3	3	ציד-ימני
			כפוף לתוכנית מס' ג/ 7247									

- א. אחוז בניה עיקרי מקסימלי בקומה %32.
- ב. אחוז בניה ללמבה שירות מקסימלי בקומה %6.
- ג. תורת הקמת קומת עמודים מפולשת בשטח של %32 מתוכם מקסימום %6 לשטח שירות אחרים, גובה הקומה לא יעלה על 3.0 מ'.
ה. לתת הקמת 3 קומות למגורים מעל קומת עמודים מפולשת.

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה :**
תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית איחוד וחלוקה או תשריט חלוקה למגרשים לועדה המקומית.
- 6.2 הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי :**
תנאי למתן היתר בניה הכנת תוכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100, אשר תכלול העמדת המבנה, חומרים, גבהים ופיתוח כולל חניה / חניה מוצללת, שבילים, מדרגות, ריצוף, קירות, גדרות, מסלעות, חצרות, גינות, קווי ביוב, שעון מים, מכבי אש, מתקני גז, פילר ופח אשפה. תוכנית הפיתוח תלווה בחתכים מאפיינים של המגרשים, בחזיתות של הקירות והגדרות הפונים אל הכבישים, המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים כמו כן, יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.
- 6.3 הוראות נציבות המים**
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.4 חניה**
החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
החניה תהיה בתוך המגרש.
- 6.5 ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש.
מי הנגר העלי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגברים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת ריצוף שטחים אטומים וכדו'.
עודפי מי נגר עילי יש לפנות לשטחים פתוחים/ציבוריים עם התקנת אמצעי שימור קרקע ומניעת סחף.
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה התש"ל – 1970
- 6.6 ביוב**
לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים עפ"י תוכנית זו, אלא לאחר תחילת עבודות הרחבת מתקן טיפול בשפכים באתר הסוללים (עבודות הנדסה אזרחית) עפ"י התוכנית המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ולשביעות רצונם ו/או כל פיתרון אשר יאושר ע"י משרד הבריאות.
ביצוע קווי ביוב יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
מערכות/מתקני ביוב יהיו תת-קרקעיות אטומות, יותקנו בפיקוח מלא של מתכנן ביוב והרשות המקומית להבטחת הפרדה מוחלטת ממי נגר.
קו הביוב יבוצע כחלק בלתי נפרד ממכלול התשתיות, כולל פתרון קצה לקו ביוב.
מוביל למט"ש, כאמור קו הביוב יהיה בקוטר מתאים לכמות מי קולחין בתוכנית עם שוחות במרחקים סבירים שיאפשרו לביקורת שוטפת, טיפול וניקוי מתאימים.

6.7 הוראות בנושא חשמל.

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

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על מעודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

אסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה, הכול כמפורט להלן,

מהתיל הקיצוני	
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20 מ' מציר הקו
ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35 מ' מציר הקו
ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
ה. 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-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.8 אשפה

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

- 6.9 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.
- 6.10 הפקעות לצורכי 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.
- 6.11 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**
- א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה הרלוונטים להיתר.
- 6.12 חלוקה ורישום**
- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית חלוקה למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות. תשריט יוגש לוועדה המקומית ויאושר על ידה כחוק.
 ב. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- 6.13 עיצוב אדריכלי**
- א. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 6.14 פיקוד העורף**
- תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6.15 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 והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.
- 6.16 פיתוח תשתיות**
- 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 קווי 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 הרשות המקומית.
 ב. כל מערכת התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 ג. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- 6.17 שירותי כבאות**
- תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות עפ"י דרישות מהנדס הוועדה.

6.18 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואסותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלינה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומחת רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלהזכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.19 טיפול בהפרשי גובה

הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תומכים מאבן מסותתת בעיבוד "טובה" או "טלטיש" או בכל אבן אחרת או בטון גלוי, באישור מהנדס הועדה המקומית. במקומות מיוחדים רשאי מהנדס הועדה המקומית לאשר קטעי פיתוח שבהם מסלעות. מסלעות שגובהן מעל 2.0 מ', ידורגו כך שהמרחק בין דרוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1.5 מ', ויועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא. המסלעות תונחנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסרוגין, המסלעה תבנה מאבן, שלוקטה מעל פני השטח גודלה לא יהיה קטן מ 160/75 ס"מ וגובהה – 60 ס"מ.

6.20 מבנים קיימים

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו זה תבנה לפי קו הבניין הקבועים בתכנית זו.
2. הועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:
 - a. עומדים בכול הוראות האחרות של התכנית.
 - b. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 - c. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 - d. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדת בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

6.21 שימור וניצול מי נגר עילי**הוראות לפי תמ"א 4/ב/34 לאזור א-1**

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.22 טיפול בשטחים במדרון מעל 20%

בשטחים במדרון מעל 20%, על היזם להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות (חפירה ומילוי) עקירת צמחיה קיימת ללא סיבה למזעור הפגיעה בטבע ובנוף הסביבתי. יש להתאים ולשלב תכנון וביצוע המבנה למדרון הקרקע הקיים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התוכנית	
2	ביצוע התשתיות	
3	הגשת בקשות להיתרי בניה בהתייחסות לתשתיות הנ"ל	
4	אישור ההיתר כחוק	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עיריית שאג'ור			מגיש התוכנית
		עיריית שאג'ור			יזם בפועל
			023498785	גסאן מזאוי	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג
טופס עזר 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 שכני?		
		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
√		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 (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (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, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	
	√	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)	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 ⁽³⁾ .	4.1	תשריט התוכנית
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	⁽²⁾
	√	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
	√	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	⁽⁶⁾
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	⁽⁴⁾

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".


⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה גסאן מזאוי, מס' תעודת זהות 23498785, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/17386 / 21/07 ששמה שינוי והרחבה לתוכנית מס' ג/7247 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 79631.
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.


מזאוי ג'סאן
 מהנדס תנועה וכבישים
 מ.ד.ג. 79631-טל: 050/5589133
 חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____,

מס' תעודת 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

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17386/1121/07

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10-6-07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

[Signature]
 זיאד פראג
 מהנדס אדריכלות ומדידות
 מס' רישון: 803

שם המודד המוסמך זיאד פראג
 מספר רשיון 803

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15/12/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

[Signature]
 חתימה
 מהנדס אדריכלות ומדידות
 מס' רישון: 803

שם המודד המוסמך זיאד פראג
 מספר רשיון 803

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

שם המודד המוסמך _____
 מספר רשיון _____
 חתימה _____

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנועד 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
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

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 חלה.	מועצה ארצית	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ל.ר.	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ל.ר.	

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	לא טעונה אישור השר
ל.ר.	אישור התוכנית/דחיית התוכנית	