



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/18322

שם תוכנית: הרחבת זכויות בניה במגרש

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הודעה על אישור תכנית מרחב פורסמה בלוח הפורסומים מס' מיום	
משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18322 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 06.08.2010 לאשר את התכנית יו"ר הועדה המקומית סמנכ"ל לתכנון	

דברי הסבר לתוכנית

במגרש הידוע כגו"ח 17201/44, מגרש 44/119, קיים מבנה הכולל דירה בקומת מרתף ומעליה דירת קוטג' ב- 3 קומות. המבנה העיקרי נבנה לפי היתר בניה מס' 20990004 משנת 1999 עם חריגות בניה. המגרש נמצא באזור מגורים א-2 בו מותר לבנות 80% שימוש עיקרי ועוד 20% חלקי שירות, סה"כ 100% כאשר התכנית המקסימלית המותרת 70%. מס' הקומות המותר 3 + מרתף – סה"כ 11 מ' לגג שטוח או 13 מ' לגג משופע. צפיפות הדיור המותרת 2 יח"ד למגרש מינימלי – 5 יח"ד לדונם.

בבניה הקיימת בפועל קיימות החריגות כמפורט להלן:

1. אין חריגה במספר הקומות.
2. אין חריגה בתכנית.
3. סה"כ אחוז בניה הקיים ב- 4 קומות 143.1% (כולל ניצול עתידי מלא לקומה ב') במקום 100%.
4. גובה המבנה – גג שטוח כ- 12.5 מ' במקום 11 מ', גג משופע כ- 14.5 מ' במקום 13 מ'.

מטרת התכנית היא לתת בידי הועדה המקומית לתו"ב בסיס חוקתי למתן לגיטימציה לבניה הקיימת בדיעבד. בד בבד להרחיב את זכויות הבניה כך שיתאפשר ניצול מלא של קומה ב' במסגרת קומות הבניה המותרות ע"פ התכנית, במיוחד שמדובר בתכנית קיימת מקסימלית של 39.5% במקום 70% המותרת ע"פ תב"ע בתוקף מס' ג/13119. קימות 2 פרגולות בקו בניין צידי "0" עם השכן כאשר מוצעות לסגירה בגבול – במסגרת בקשה להיתר בניה שתוגש עם אישור תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הרחבת זכויות בניה במגרש

שם התכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית

0.772 ד"מ

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 01.10.2010

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית.

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 (א)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

קואורדינטה X 232750

קואורדינטה Y 726265

1.5.2 תיאור מקום

כפר נין

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

מועצה אזורית בוסתאן אלמרג'י

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבתן חלה התוכנית

יישוב

נין

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17201	מוסדר	חלק מהגוש		44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/13119	שינוי	שינוי אחוז בניה ומספר קומות מותר	5452	31/11/05

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבוגוש האיל	20.10.10		18		מחייב	הוראות התוכנית
		אבוגוש האיל	01.10.10	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אבוגוש האיל	20.11.08	1		1:100	מחייב	נספח בינוי
		אבוגוש האיל	20.10.10		6		מחייב	הערכת עמידות מבנה קיים ברעידת אדמה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
	חאזם עומרי	05520487				יין	04-6527391	054-6634351	6534488		17201/44

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חאזם עומרי	05520487				יין	04-6527391	054-6634351	6534488	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	חאזם עומרי	05520487				יין	04-6527391	054-6634351		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מהנדס האיל אבוגוש	052494747	20760			כנאר 20128, ת"ד 10	04-6784064	052-8344069	04-6789101	ahaiei@zahav.net.il
• מודד	מודד מוסמך מחמד זעבי		788			ת"ד 1067, עפולה עילית 18550	04-6528087		04-6521203	m_zoabi@netvision.net.il

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

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**

תוספת זכויות בניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

* תוספת זכויות בניה במגרש

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.772
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	500	+344	844		
	מס' יח"ד	3	0	3		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1	
מגורים ב'	101	

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	אזור מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	בתי מגורים.	
ב.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.	
4.1.2	הוראות	
א.	איכות הסביבה	הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ולא רועשים באזור המגורים – בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה, ונדרש אישור המשרד לאיכות הסביבה לגבי שימושים העלולים להוות מטרד. במקרה של התרת שילוב יעוד אחר במבנה המגורים – תותר קומת קרקע מסחרית בגובה פנימי שאינו עולה על 5.20 וההנחיות תהיינה לפי יעוד "מגורים משולב במסחר בתזית"
ב.	תנאים למתן היתר בניה	היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: • הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות הערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. • על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית 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)

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים										מס' תא שטח	יעוד
		מס' קומות	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל		
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מס' תא שטח	יעוד
מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסל	מסל	מסל									

הערות:

1. כאשר אחד מקווי הבניין הצדדיים יהיה קו 0, יהיה קו הבניין הצדדי השני לפחות 3 מ'.
2. הגובה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה – הנמוכה מבין השתיים.
3. במגורים ב' ניתן להקים מבנה עזר בשטח 30 מ"ר בקומה אחת במסגרת סה"כ אחוזי בניה מותרים במגרש.

26/10/2010

עמוד 9 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1 חניה:**

- החניה תיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנות מקומות חניה, התשמי"ג 1983, בתחומי המגרשים.
- בקשה להיתר בניה עבור השימושים הרשומים בתכנית ובמלא זכויות הבניה יותנה בהקצאת מספר חניות נדרש בהתאם לחוק התכנון והבניה בתחום המגרש כ- 7 מקומות.
- גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.5 מ' נטו.
- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

6.2 גדרות:

הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתן של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבניה שלהן.

6.3 מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
- 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 מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו. הוועדה תשקול באם תוספת הבניה בקו המתאר של מבנה קיים אינה פוגעת בשכנים ו/או במצב תכנוני עתידי, יש לשאוף שתוספת קומות תהיה עפ"י קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.4 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 מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מִקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
---------------------------------	---	----------

* 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי 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 קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5 חלוקה

א. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק.

6.6 מים

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

6.7 ניקוז

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

6.8 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, התחייבות המבקש להתחבר למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

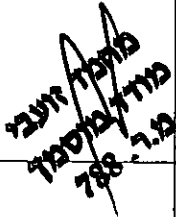
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה למבנה הקיים (לגיטימציה לשינויים במבנה)	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – שנה מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29.6.10			05520487	חאזם עומרי	מגיש התוכנית בעלי עניין בקרקע
			052494747	האיל אבגוש	עורך התכנית
29/10/10				מחמד זועבי	מודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		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?		✓
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה Elia Glick (שם), מספר זהות 052494747, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 18332/11 ששמה היחמא 11/15 ב"ג במא"ש (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הקצאה/צו"ר מספר רשיון 20760.

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
רשיון מס' 20760
א. ח. ח. ח.

תאריך
26/10/10

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

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

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 18322/52

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23.04.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוסמך זעבי
מודד מוסמך
מ.ר. 788
חתימה

788
מספר רשיון

שם המודד המוסמך שמעון זעבי

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10/6/10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוסמך זעבי
מודד מוסמך
מ.ר. 788
חתימה

788
מספר רשיון

שם המודד המוסמך שמעון זעבי

(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

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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

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