

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18229

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

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מתוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/18229 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 16/06/11 לאשר את התכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון יוסף מרון יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה</p>	
<p>18229 ג/18229 6446 16/06/11</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

- התוכנית מהווה שינוי והרחבה לתוכנית מס' ג/6537.
- שינוי יעוד מאיזור חקלאי למגורים ב'.
- הקצאת שצפים.
- תוויאת דרך.

## מחוז הצפון

## תוכנית מס' ג/18229

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

- 1.1 שם התוכנית שינוי יעוד קרקע נקודתי מאזור חקלאי לאזור מגורים ב', התווית הדרכים והקצאות שטחי ציבור בצפון נחף.
- 1.2 שטח התוכנית 12.256 דונם (מדידה גרפית)
- 1.3 מהדורות שלב מלוי תנאים לאישור
- מספר מהדורה 01
- תאריך עדכון 1/03/2012
- 1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת
- סוג איחוד וחלוקה
- ללא איחוד וחלוקה.
  - האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
  - האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
  - מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
  - ועדה מחוזית
- לפי סעיף
- ל"ר
- היתרים או הרשאות
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 230500  
קואורדינטה Y 760650

**1.5.2 תיאור מקום צפונית לכפר נחף.****1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. נחף בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**  
יישוב נחף  
שכונה נחף  
רחוב  
מספר בית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19121	• מוסדר	• חלק מהגוש	-----	107,51,50,49,48,46,45,44
19122	• מוסדר	• חלק מהגוש	-----	4,3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
6537/ג	• שינוי	התוכנית מהווה שינוי והרחבה	4028	30.09.2001

12/05/2012

עמוד 4 מתוך 26

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גסאן מזאוי	17-03-2009	לא רלבנטי	24	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גסאן מזאוי	17-03-2009	1	לא רלבנטי	1: 500	מחייב		תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גסאן מזאוי	17-03-2009	1	לא רלבנטי	1: 250		מנחה	נספח תחבורה
	ועדה מחוזית	סעיד מריגה	17-03-2009	1	לא רלבנטי	1: 100/1000		מנחה	תנוחה
	ועדה מחוזית	סעיד מריגה	12-9-2010	1	לא רלבנטי	1: 500		מנחה	חצר לאורך
	ועדה מחוזית	אדוארד קרבסקי	11-11-2011	1	לא רלבנטי	1: 25000		מנחה	נספח ביוב
				1		1: 2500		מנחה	תנוחה מערכת אזורית
				16		1: 5000		מנחה	תנוחה
						לא רלבנטי		מנחה	חוברת נספח לוי
									לתוכנית מפורטת - ביוב

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9985693		04-9987140	ת.ד. 639 מיקוד 20137	מ.מ. נחף				מגיש התוכנית

זים בפועל 1.8.2									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9985693		04-9987140	ת.ד. 639 מיקוד 20137	מ.מ. נחף				זים בפועל

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04-9985693		04-9987140	ת.ד. 639 מיקוד 20137			מ.מ. נחף		• בעלים
							פרטים או אחרים		• בעלים

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mgassan@gmail.com	04-6566475	050-5589133	04-6566475	שיכון הפועלים 8064 ת.ד. 26	לא רלנטי		79631	023498785	נשאן מזאוי מהנדס אזרחי
לא רלנטי	04-9984066	054-4493447	04-9984066	נחף ת.ד. 3568 מיקוד 20137	לא רלנטי		1199	לא רלנטי	מודד
Samarij9@bezeqint.net	04-6552599	050-5212093	04-6011228	יפיע ת.ד. 1069 מיקוד 16955	לא רלנטי		27113	052381365	יועץ תכנון מהנדס
anna@telecom.co.il	04-8509596	050-2002369	050-2002369	נחריה רח' נחלילי 11/22 מיקוד 220260	לא רלנטי		69690	303326458	אדוארד קרבסקי מהנדס

**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**

1. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים ב'.
2. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור דרך.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

התוויית דרך מוצעת מס' 100.  
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 12.256

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7,514		+6,827	687	מ"ר	מגורים
	30		26+	4	מס' יחיד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

12/05/2012

עמוד 7 מתוך 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		מגורים ב'	301-305
לא רלבנטי	לא רלבנטי	דרך קיימת או מאושרת	100
לא רלבנטי	לא רלבנטי	דרך מוצעת	200
לא רלבנטי	לא רלבנטי	שטח ציבורי פתוח	400
לא רלבנטי	לא רלבנטי	שביל	500

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 301, 302, 303, 304, 305)

##### 4.1.2 שימושים

מגורים ביחידות בודדות או בבתי דירות בצפיפות מירבית של עד 4 יחידות לדונם. מסחר בקומת הכניסה הקובעת לבנין. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, ושטחי חניה. חניות פרטיות ומשותפות, מספרות ומכוני יופי. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים

תא שטח 305 בהתאם להוראות תוכנית ג/6537 לאזור מגורים א'.

##### 4.2.2 הוראות

כפוף לתוכנית מאושרת ג/6537.

#### 4.3 יעוד דרך מאושרת / 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 יעוד שביל להולכי רגל

##### 4.4.1 שימושים

ישמש להולכי רגל ולרכב חירום. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך להלן: תשתיות (חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו'), ריצוף / אספלט, כורכר מהודק וכו', גינון, מתקני הצללה, ספסלי ישיבה, מתקני אשפה, מדרגות, רמפה וכו'.

##### 4.4.2 הוראות

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



**4.5 שטח ציבורי פתוח****4.5.1 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.

**4.5.2 הוראות**

כפוף לתוכנית מאושרת ג/6537.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (%)						גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	מס' קומות מעל לפניית הקובעת	מרתף מתחת לפניית הקובעת	קדמי ימני	צד- צד- שמאלי	אחורי	קווי בנין (מטר)		
			שטחי בניה (%)			שטחי בניה (%)												
			מרתף מתחת לפניית הקובעת	שטחי בניה (%)	שטחי בניה (%)	מרתף מתחת לפניית הקובעת	שטחי בניה (%)	שטחי בניה (%)										
מגורים ב	301-304	400 מ"ר	-	-	24% (ב)	100% (א)	-	-	124%	38%	6	5	12	4 (א)	-	3	3	3
מגורים ב	305	400 מ"ר	-	-	24% (ב)	100% (א)	-	-	124%	38%	6	5	12	4 (א)	-	3	3	3
כפוף לתוכנית מס' א/ 6537																		

א. אחוז בניה עיקרי מקסימלי בקומה 32%.  
ב. אחוז בניה למבנה שירות מקסימלי בקומה 6%.  
ג. תותר הקמת קומת עמודים מפולשת בשטח של 32% מתוכם מקסימום 6% לשטחי שירות אחרים, גובה הקומה לא יעלה על 3.0 מ'. שטח קומת העמודים המפולשת יכלל כמנין השטחים העיקריים.  
ד. תותר הקמת 3 קומות למגורים מעל קומת עמודים מפולשת.

## 6. הוראות נוספות

### תנאים למתן היתר בניה :

6.1

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו יהיה הסדרת נושא האיחוד והחלוקה בהתאים לחוק.

### הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי :

6.2

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.

עיצוב הגג כחזית חמשית :

תותר הקמת גג שטוח באישור ועדה מקומית, יותר התקנת דודים ומערכות סולארית, מתקנים טכניים ביתיים ומיכל מים יוסתרו במידת האפשר ולא יהיו מטרד ויזואלי סביבתי.

בגגות משופעים, באישור ועדה מקומית יותר התקנת מערכת סולארית תותקן בהתאם לשיפוע הגג, מערכות טכניים אחרים יותקנו ויוסותרו בחלל הגג. שימוש בגגות אסבסט/ בד אסורה בהחלט.

שילוט והכוונה : יותקן שילוט והכוונה בכניסה לשכונה עם שמות ומספרי דרכים, אזורי מגורים ואתרים שונים בסביבה. תוכנית השילוט תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך.

### הוראות נציבות המים

6.3

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

### חניה

6.4

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

### ניקוז

6.5

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

מי הגר עילי יועברו מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח השהייה והחדרה של מי גר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים מי הגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקודם ושימושם של השטחים האלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתחום הדרכים והחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

**ביוב****6.6**

לא יתנו היתרי בניה בכל התוכנית הזו החל מ 1-1-14 אלא לאחר שישודרג מאספ ביוב ראשי של הישוב ("המאסף המזרחי" מנקודת ריכוז שפכי השכונה (B7) ועד למאסף הביוב האזורי, זאת בהתאם למפורט בנספח ביוב התוכנית. אישור בכתב של תאגיד ביוב איזורי על השלמת שידרוג המאסף הנ"ל בהתאם לאמור בנספח הביוב, יהיה הוכחה לצורך מתן היתר בניה חדשים כנ"ל).

**הוראות בנושא חשמל.****6.7**

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'
ז. 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 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 אלה 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 / נ מוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלה לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת ע ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

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

## 6.8 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 6.10 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח : 100,200,400,500 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 רישום

רישום יתבצע בהתאם לסעיף 125 בחוק תכנון והבניה.

## 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 הועדה 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 הועדה.

## 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 שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות 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 "טובזה" 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', וייעד 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 גדולה 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 מקונטרס הבניין יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

6.21

### חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישאלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- 1- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחחיזוקם בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - 2- על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א' לחוזה מנכל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

### 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.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו 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	
4/4/12		מ.מ. גחף			מגיש התוכנית
					יזם בפועל
28/4/12	 מזאון גיסאן מהנדס תנועה וכבישים מ.ר. 79631-טל: 050/5589133		023498785	גסאן מזאון	עורך התוכנית

**8.2 אישורים**

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

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		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? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז 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
✓		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 (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
תשריט התוכנית <sup>(2)</sup>	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)	✓	
	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 וחותמת <sup>(3)</sup> .	✓	
	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	✓	
איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>	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)	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

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

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(4)</sup> 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' 18229/ג ששמה שינוי והרחבה לתוכנית מס' 6537 (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 גסאן**  
מהנדס תנועה וכבישים  
פ.ר. 79631-טל: 052/5569133

חתימת המצהיר

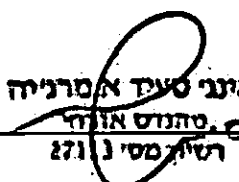
**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה אנג' סעיד א' מרגיה,

מס' תעודת זהות 052381365 ,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18229 ששמה שינוי והרחבה לתוכנית מס' 6537 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תשתיות מים ביוב ניקוז ויש בידי תעודה מטעם לשכת המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27113 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום תשתיות – ניקוז שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תתיות ניקוז 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.

  
 אנג' סעיד א' מרגיה  
 מהנדס מים  
 רשוי מס' ג/27113

חתימת המצהיר

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה : אדוארד קרבסקי,

מס' תעודת זהות 303326458,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18229 ששמה שינוי והרחבה לתוכנית מס' 6537 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תשתיות מים ביוב ניקוז ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה והרווחה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 69690 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 והטאמר 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.

מהנדס אדי קרבסקי  
ת.ל.מ. מהנדסים בכירים  
התכנית מאושרת ביצע  
חתימת המצהיר



הצהרת המודד

מספר התוכנית: 18229/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1-3-09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

עלי קשקוש  
מודד מוסמך  
מ.ר. 1199

עלי קשקוש

מודד מוסמך  
מ.ר. 1199

חתימה

1199

מספר רשיון

קשקוש עלי

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10.01.2012 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

עלי קשקוש

מודד מוסמך

מ.ר. 1199

חתימה

1199

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
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

<p><b>טרם אישורה של התוכנית:</b> יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים</p>
--

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.	ל.ר.	
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