

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' חא/מק/2010/3

מראה המפרץ

מחוז: צפון  
 מרחב תכנון מקומי: חבל אשר  
 סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

| מתן תוקף  | הפקדה |
|---|-------|
| <p>ועדה מקומית חבל אשר<br/>                     אישור תכנית מס' חא/מק/2010/3<br/>                     הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית<br/>                     בישיבה מס' 20109 ביום 27.9.11<br/>                     יו"ר תכנון _____<br/>                     יו"ר הועדה _____</p> <p><i>ממונה מחוז צפון<br/>                     יו"ר ועדה מקומית</i></p> |       |
| <p>הודעה על אישור תכנית מס' חא/מק/2010/3<br/>                     פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6469<br/>                     מיום 6.9.12</p>  |       |
|   |       |

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית בסמכות מקומית שמטרתה:

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים למסחר, מסחר ותיירות וחניה מבלי לשנות את השטח הכולל של הייעודים הני"ל לפי סעיף 62א. (א) (1).
- ב. הרחבת דרך מס' 5 לפי סעיף 62 א. (א) (2)
- ג. הרחבת שטח חניה ע"ח שטח פרטי פתוח לפי סעיף 62א. (א) (3)
- ד. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א. (א) (4)

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

|            |            |                              |
|------------|------------|------------------------------|
| מראה המפרץ | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
|------------|------------|------------------------------|

מספר התוכנית

|                             |  |                 |
|-----------------------------|--|-----------------|
| 55.63 דונם<br>(מדוד גראפית) |  | 1.2 שטח התוכנית |
|-----------------------------|--|-----------------|

|      |     |             |
|------|-----|-------------|
| תוקף | שלב | 1.3 מהדורות |
|------|-----|-------------|

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 13.05.2012

|               |             |                   |
|---------------|-------------|-------------------|
| תוכנית מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית |
|---------------|-------------|-------------------|

יפורסם  
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א. א. (א) (1), (2), (3), (4)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

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

קואורדינטה X 756200  
קואורדינטה Y 209000

**1.5.2 תיאור מקום**  
דרומית מזרחית לצומת הכניסה לקיבוץ עין המפרץ**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**  
רשות מקומית מטה אשר

התייחסות לתחום הרשות נפה  
חלק מתחום הרשות עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**  
קיבוץ עין המפרץ

יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10524    | מוסדר   | חלק           | 24                  | 50, 48, 46        |

**1.5.6 גושים ישנים**

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

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

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

**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 |
|------------|--------------------|---|---------|--------------------|
| 23/11/2000 | י.פ. 4935          | תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/8832 למעט השינויים בתכנית חא/מק/2000/3  | כפיפות  | ג/8832             |
| 6/5/2001   | י.פ. 4984          | תכנית זו אינה משנה את תכנית חא/מק/2000/3 למעט השינויים בתכנית חא/מק/2005/6                                      | כפיפות  | חא/מק/2000/3       |
| 7/2/2006   | י.פ. 5491          | תכנית זו אינה משנה את תכנית חא/מק/2005/6 למעט השינויים בתכנית חא/מק/2006/4                                      | כפיפות  | חא/מק/2005/6       |
| 16/3/2008  | י.פ. 5786          | תכנית זו משנה את תכנית חא/מק/2006/4 בנוגע לחלוקת יעודי קרקע, קווי בניין ולא בנוגע לחלוקת שטחי בניה בין היעודים. | שינוי   | ח"א/מ"ק 2006/4     |

**1.7 מסמכי התוכנית**

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ  | תחולה | סוג המסמך      |
|--------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-------------|--------|-------|----------------|
|              |           | ערן מבל    | 13/05/2012        |               | 16          |        | מחייב | הוראות התוכנית |
|              |           | ערן מבל    | 13/05/2012        | 1             |             | 1:1250 | מחייב | תשריט התוכנית  |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין 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**

| גוש/ חלקה | זוא"ל | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת           | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התוכנית |
|-----------|-------|------------|--------|------------|-----------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--------------|
|           |       | 9555003-04 |        | 04-9555001 | קיבוץ עין המפרץ | מראה המפרץ בע"מ                 |            |           |                |              |              |

**1.8.2 יזם בפועל**

| זוא"ל | פקס       | סלולרי | טלפון      | כתובת           | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יזם בפועל |
|-------|-----------|--------|------------|-----------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
|       | 04-955003 |        | 04-9555001 | קיבוץ עין המפרץ | מראה המפרץ בע"מ                 |            |           |                |              |           |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

| זוא"ל | פקס       | סלולרי | טלפון    | כתובת                     | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----------|--------|----------|---------------------------|---------------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
|       | 046558266 |        | 04655812 | נצרת עלית 17105, ת.ד. 580 | מנהל מקרקעי ישראל               |           |                |              |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| זוא"ל                   | פקס       | סלולרי     | טלפון     | כתובת                    | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------------------------|-----------|------------|-----------|--------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| eran@mebelarch.co.il    | 049833704 | 0505268746 | 049835146 | רח' קקיל 4 ק. טבען 36082 |                                 | 30444      | 052196821 | ערן מבל        | אדריכל       |
| talyas@netvision.net.il |           |            | 049928253 | הגעתון 16 נהריה, 22400   |                                 | 609        |           | שלומי זב       | מורד         |

**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**

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים למסחר, מסחר ותיירות וחניה מבלי לשנות את השטח הכולל של הייעודים הנ"ל לפי סעיף 62 א. (א) (1).  
 ב. הרחבת דרך מסי' 5 לפי סעיף 62 א. (א) (2)  
 ג. הרחבת שטח חניה ע"ח שטח פרטי פתוח לפי סעיף 62 א. (א) (3)  
 ד. שינוי בקווי הבניין לפי סעיף 62 א. (א) (4)

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. ניווד שטח מ"שרותי דרך" ל-"מסחר, תעסוקה ותיירות"  
 ב. הרחבת דרך  
 ג. שינוי בקווי בניין

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 55.63 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר | מצב מאושר | ע"כ | סוג נתון כמותי       |
|-------|-------------------|-------|----------------------------|-----------|-----|----------------------|
|       | מפורט             | מתארי |                            |           |     |                      |
|       | -                 |       | 0                          | 1,980     | מ"ר | שרותי דרך            |
|       | 1,980             |       | +1,980                     | 0         | מ"ר | מסחר, תעסוקה ותיירות |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" גובר על האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

| תאי שטח כפופים |  | תאי שטח | יעוד                 |
|----------------|--|---------|----------------------|
|                |  | 1-3     | מסחר                 |
|                |  | 4       | מסחר, תעסוקה ותיירות |
|                |  | 5       | מסחר ותיירות         |
|                |  | 6       | דרך מאושרת           |
|                |  | 7,8,11  | דרך מוצעת            |
|                |  | 9       | חניון                |
|                |  | 10      | שפ"פ                 |

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.

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מוצע |        | מצב מאושר |        |
|----------|--------|-----------|--------|
| אחוזים   | מ"ר    | אחוזים    | מ"ר    |
| 25.56    | 14,220 | 25.56     | 14,220 |
| 3.56     | 1,980  | 3.56      | 1,980  |
| 26.12    | 14,530 | 26.12     | 14,530 |
| 15.66    | 8,710  | 14.90     | 8,290  |
| 3.56     | 1,980  | 0.76      | 420    |
| 0.14     | 80     | 3.70      | 2,060  |
| 25.40    | 14,130 | 25.40     | 14,130 |
| 100      | 55,630 | 100       | 55,630 |



## 4 יעודי קרקע ושימושים

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מסחר</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
| א.           | עפ"י תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א.           | עפ"י תכנית מאושרת ח"א / מ"ק/ 2006 / 4  |
| ב.           | עפ"י תכנית מאושרת ח"א / מ"ק/ 2006 / 4  |
| <b>4.2</b>   | <b>מסחר ותיירות</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | עפ"י תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 - (ג/8832)<br>שרותי תיירות: מלון ע"פ הגדרת משרד התיירות לרבות מסחר, בידור, ספורט, בריאות ונופש, שירותים נלווים וחניית הכלולים בתגדרה זו. השטח המיועד למלונאות יהיה לשימוש זה בלבד, כל שימוש אחר יחשב סטיה ניכרת מהתכנית. |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
|              | עפ"י תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 - (ג/8832)   |
| <b>4.3</b>   | <b>מסחר, תעסוקה ותיירות</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת מידע, מסעדה, קיוסק, חניון דרכים לשירות הציבור, מצפה נוף. (לפי שימושי יעוד "שרותי דרך" בתכנית מאושרת ג/8832)   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
|              | עפ"י תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4  |
| <b>4.4</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | עפ"י תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4  |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א.           | התחברויות הכניסות (התחברויות), למתחם מדרך השירות של כביש מס' 4 יהיו דרך דרכים מקומיות מס' 5 ו-6, כפי שמופיע בתשריט תכנית זו.   |
| <b>4.5</b>   | <b>דרך מוצעת</b>   |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>   |
| א.           | מיועדת לתנועת כלי רכב ומדרכות הולכי רגל  |
| <b>4.5</b>   | <b>חניון</b>   |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>   |
| א.           | עפ"י תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4  |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א.           | קו הכניין "0" מקצה זכות הדרך מדרך פרכרית מס' 4 עבור יעוד "חניון"   |
| <b>4.6</b>   | <b>שפ"פ</b>  |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>   |
| א.           | עפ"י תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4  |

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

| אחורי (מזרח) | צדו צדו-שמאלי (דרום) | צדו-ימני (צפון) | קווי בנין (מטר) * | מספר קומות |      | גובה מבנה (מטר) | צפימות (יחיד לידום נטו) | מספר יחיד מספר                           | תכנית (%)                                | אחוזי בניה כוללים (%)                    | שטחי בניה מ"ר                            | סה"כ שטחי בניה כוללים (%)                | שטחי בניה (מ"ר או %) (מ"ר או %) |                      | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|--------------|----------------------|-----------------|-------------------|------------|------|-----------------|-------------------------|--|--|--|--|--|---------------------------------|----------------------|------------------------------|------------|------|
|              |                      |                 |                   | מרחת       | מרחת |                 |                         |  |  |  |  |  | מעל לבניסה הקובעת               | מרחת לבניסה הקובעת   |                              |            |      |
| 0            | 0                    | 0               | 0                 | 0          | 0    | 0               | 4                       | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | 1-3                             | מסחר                 |                              |            |      |
| 2            | 2                    | 0               | 5                 | 5          | 5    | 5               | 4                       | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | 5                               | מסחר ותערוכות        |                              |            |      |
| 0            | 0                    | 0               | 3                 | 3          | 3    | 3               | 4                       | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4 | 4                               | מסחר תעסוקה ותערוכות |                              |            |      |

1. בהתאם להחלטת ועדת משנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולמעשה), מתאריך 23.8.2011, קו בנין מקצה זכות הדרך מדרך פרברית מס' 4 עבור יעוד חניה י"ס" מסר ועבור יעוד מסחר ותערוכות 5 מ' מקצה זכות הדרך.

## הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

א. עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4

### 6.2 פיתוח תשתיות

א. עפ"י הוראות תכנית מאושרת ח"א /מ"ק/2006/4

### 6.3 תקשורת

מערכת התקשורת תהיה תת – קרקעית

### 6.4 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /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 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, מקו 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.

| מספר 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' 5.00       | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:<br>בשטח בנוי<br>בשטח פתוח   |
| מ' 8.50  | -             | ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:<br>בשטח בנוי<br>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') |
| מ' 13.00 | מ' 9.50       | ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו  |
| מ' 20.00 | -             |  |
| מ' 35.00 | -             |  |

\* 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' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי 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 הפקעות לצרכי 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.

### 6.6 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

### 6.7 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 6.8 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות.

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו. ההריסה הינה באחריות יזם התכנית.

| 6.9 | תנאים למתן היתר בניה  |
|-----|---|
|     | כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:  |
| א.  | עפ"י החלטת ולנתי"ע מיום 23.8.2011, דרכים מקומיות מספר 5,6 מאושרות כחתכרות לדרך שירות של דרך פרברית מס' 4. כאשר דרך השירות תסלל, לא ניתן יהיה לאפשר חיבורים נוספים לאורך הדופן הגובלת בדרך השירות של דרך פרברית מס' 4.<br>החיבור הקיים (דרומית מדרך מס' 6) יתבטל בהתאם לתוכנית הדרכים של החברה הלאומית לדרכים".  |
| ב.  | <b>תכנית בינוי</b><br>תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי מתחמים לבינוי חדש.<br><b>על פי הוראות תכנית מאושרת חא/מק/2000/3 :</b><br>1. תכנית הבינוי תגדיר קווי קצה מותרים למסות המבנים וכן צירים עיקריים להולכי רגל מחד ותחבורה מאידך, שטחי חניה, שטחי שירות ושטחי גן.<br>2. שינוי בתכנית בינוי יותר באישור הוועדה המקומית במסגרת סמכותה למתן היתרי בניה ובלבד שכל שינוי יבחן כחלק מתכנית הבינוי בכל תחום התכנית.<br>3. תכנית הבינוי אשר תיכלל בבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית תנועה באישור משרד התחבורה. |

**6.11 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.

**6.12 חניה**

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

**6.13 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.14 שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

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

**6.16 איכות סביבה**

עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה, לא יבנה אכסון ממערב לקשת A בתכנית – המייצגת 900 מ' ממכלי מפעל פרוטורום. כל פתרון סביבתי שידרש יחול על יזמי התכנית לרבות דרישות מיגון מפני רעש.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
|         |          |        |
|         |          |        |

שלבי ביצוע התכנית יותנו בביצוע הדרכים המשרתות המתחמים הנשענים עליהם

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|                      |  |     |         |
|----------------------|--|-----|---------|
| תאריך:<br>23/05/2012 | חתימה:<br>מראה המפרץ בע"מ<br>573054049 | שם: | מגיש    |
| מספר תאגיד:          | תאגיד/שם רשות מקומית: מראה המפרץ בע"מ  |     | התוכנית |

|                   |  |             |         |
|-------------------|--|-------------|---------|
| תאריך: 21.05.2012 | חתימה:<br>מראה המפרץ בע"מ<br>573054049 | שם: ערן מבל | עורך    |
| מספר תאגיד:       | תאגיד:<br>ערן מבל אדריכלים             |             | התוכנית |

|                   |  |     |       |
|-------------------|--|-----|-------|
| תאריך: 23/05/2012 | חתימה:<br>מראה המפרץ בע"מ<br>573054049 | שם: | יוזם  |
| מספר תאגיד:       | תאגיד: מראה המפרץ בע"מ                 |     | בפועל |

|                   |  |     |                 |
|-------------------|--|-----|-----------------|
| תאריך:            | חתימה:                                       | שם: | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:       | תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל                     |     |                 |
| תאריך: 23/05/2012 | חתימה:<br>מראה המפרץ בע"מ<br>573054049       | שם: | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:       | תאגיד: מראה המפרץ בע"מ (בחכירה לדורות מממ"ק) |     | בקרע            |



### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חא/מק/2010/3 ששמה מראה המפרץ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
  - א. שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
  - \_\_\_\_\_
  - ב. \_\_\_\_\_
  - ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- 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.

ערן מבל  
ארכיטקט/עורך תוכנית  
הח. 51-22/11  
רח' קמחי 10  
טל: 052-2332000

חתימת המצהיר

21.05.2012

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 מס' חא/מק/2010/3 ששמה מראה המפרץ (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מתק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ובי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנגרד עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : חא/מק/2010/3

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

מדידה גרפית.

קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: \_\_\_\_\_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

| שם המודד | מספר רשיון | חתימה | תאריך |
|----------|------------|-------|-------|
|----------|------------|-------|-------|

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 4.10.2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

| שם המודד   | מספר רשיון | חתימה   | תאריך   |
|------------|------------|---|---------|
| ד"ר טל אבי | 609        |  | 30-5-12 |

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

~~עורך תכנית~~  
**חתימה:** \_\_\_\_\_  
 ת.ד. 5342107  
 רח' קפ"ל 4 ק. טלנור  
 טל' 04-9925136

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ ערן מבבל      תאריך: 21.05.2012

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.**

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

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

| לא | כן | נושא  | סעיף<br>בנוהל | תחום הבדיקה                         |
|----|----|---|---------------|-------------------------------------|
| V  |    | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>  |               | כללי                                |
| V  |    | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?<br>אם כן, פרט: _____   |               |                                     |
| V  |    | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?<br>אם כן, פרט: _____   |               |                                     |
| V  |    | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?<br>אם כן, פרט: _____   |               |                                     |
|    |    | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:  |               |                                     |
| V  |    | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית   |               |                                     |
| V  |    | • שמירת מקומות קדושים   |               |                                     |
| V  |    | • בתי קברות   |               |                                     |
| V  |    | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?  |               |                                     |
| V  |    | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009   |               |                                     |
|    | V  | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית  | פרק<br>14     | טפסים נוספים <sup>(4)</sup>         |
|    | V  | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע  | 1.8           |                                     |
| V  |    | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?<br>במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?   |               | חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>   |
| V  |    | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?<br>האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?   |               | רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>           |
| V  |    | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?  |               |                                     |
| V  |    | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?  |               |                                     |
| V  |    | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?  |               |                                     |
| V  |    | האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?<br>בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה? |               | חיזוק מבנים בפני רעידות             |
| V  |    | האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?  |               |                                     |
|    | V  | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?  |               | שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup> |

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

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי יעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

ערן מבל  
 ארכיטקטורה עירונית  
 ת.ד. 51-22619  
 רח' שקיית' 1, סניגין  
 טל: 04-9825246

עורך התוכנית: ערן מבל

תאריך: 21.05.2012 חתימה:

| יחס בין התובנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |       |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתובנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|                                      |                     |                    |       |

שימו לב!: טרם אישורה של התובנית: 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 על-פי סעיף 109 לחוק |       |              |
|---------------------------|-------|--------------|
| סעיף                      | החלטה | תאריך ההחלטה |
| סעיף 109 (א)              |       |              |
| סעיף 109 (ב)              |       |              |

| ערר על התוכנית                        |           |                 |              |
|---------------------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר                          | מספר הערר | אישור 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.