

משרד הפנים
 חוז הצפון ועדה מחוזית
 07.04.2013
 נתקבל
 מנצחת-עלית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג' 19318

שינוי יעוד ממגורים חקלאי למגורים ב' ומתן הוראות בניה לאזורים שונים
תכנית מפורטת

11/4/13
 1965
 משרד הפנים
 חוז הצפון
 ועדה מחוזית
 מנצחת-עלית
 050-5269835
 050-9222208

מחוז: **הצפון**
 מרחב תכנון מקומי: **מעלה נפתלי**
 סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

שטחי הבניה בהתאם לתכנית ג/685 מאפשר 1 יח"ד לדונם בייעוד מגורים חקלאי, יש צורך בתוספת יחידות דיור ולשנות ייעוד השטח למגורים ב' שיאפשר עד 4 יח"ד לדונם.

מגורים חקלאי צ"ל 360 מ"ר (שטחי בניה) מגורים א' צ"ל 72% (אחוזי בניה), וזאת המטרה השנייה שינוי ייעוד הקרקע, שטח הבניין הקיים היום בפועל 258 מ"ר ועל כן שינוי הייעוד יפתור הבעיה ויאפשר מתן היתר בניה.

קיימים מחסנים בתחום קו הבניין ותכנית מפורטת זאת באה לפתור סטיות בקווי הבניין ולתת ליגיטמציה למחסן קיים, לאור הנ"ל נערכה תוכנית מפורטת זאת שמטרתה:

שינוי ייעוד ממגורים חקלאי למגורים ב

שינוי קו בניין דרומי מ-3 ל-2 ול-0 וקו בניין מזרחי מ-3 ל-0

זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד ממגורים חקלאי למגורים ב' ומתן הוראות בניה לאזורים שונים.

שם התוכנית

1:1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג' 19318

מספר התוכנית

4.987 דונם

1:2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1:3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25-03-2013

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1:4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

לייר

לפי סעיף בחוק

תכנית מכוחה 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 מעלה נפתלי

קואורדינאטה X 235/800

קואורדינאטה Y 762/650

כפר בית גן

1.5.2 תיאור מקום

מועצה מקומית בית גן

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

בית גן

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19518	מוסדר	חלק	7	6

הכל על-פי הגבולות ה; מסומנים 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	
לא רלבנטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

גא 685

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/7/97	ילקוט מס" 4548	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/685 ממשיכות לחול.	שינוי	גא 685
05/01/1967	1329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/400, הוראות תכנית ג/400 תחול על תכנית זו.	כפיפות	גא 400
21/06/1981		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - תמ"א 8 הוראות תמ"א 8 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"א 8
04/01/2006	4467	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - תמ"א 35 הוראות תמ"א 35 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"א 35
30/07/2007	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - תמ"מ 9/2 הוראות - תמ"מ 9/2 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"מ 9/2
19/06/2003	409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - תמ"א 4ב34 הוראות תמ"א 4 ב 34 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
05/02/2009	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/16653. הוראות תכנית ג/16653 תחול על תכנית זו.	כפיפות	גא 16653
18/05/2005	3537	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - תמ"א 38 הוראות תמ"א 38 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"א 38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גדבאן שריף	2012-03-11		24		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גדבאן שריף	2012-03-11	1	1	1:500	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(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תוכנית מגיש
			0505069649		בית גן	שם רשות מקומית		58533290		סאלחה סאלחה		
			0507252102		בית גן	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית		23215874		סאלחה סאלחה אבתהאגי		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		0505069649		כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית		58533290		סאלחה סאלחה		
		0507252102		כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית		23215874		סאלחה סאלחה אבתהאגי		

1.8.4 עוה"ד התוכנית ובעל מקצוע מטעמו/הגות מוחה/שואג/ועדת ערר/כ"ד

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
samb@017.net.il	9573492	0528986785	9574391	776 ת.ד. ת.ד.	רשות מקומית	32547	53793006		גדבאן שריף	מהנדס	עורך התוכנית
naheymik@zahav.net.il	9805197	0507531021	9805197	כפר בית גן ת.ד. 24990	רשות מקומית	1007	029768439		נאהי קבלן	מודד	

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין
		0505069649	0505069649	בית גן		58533290	סאלחה סאלח		בעלים
		0507252102	0507252102	בית גן		23215874	סאלחה אבההאגי		בעלים
		0505725210	0505725210	בית גן		54816012	סאלחה מוחמד		בעלים

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

שינוי ייעוד קרקע, קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1 - שינוי ייעוד ממגורים חקלאי למגורים ב
- 2 - שינוי ייעוד ממגורים א' לשצ"פ.
- 3 - קביעת הוראות בניה:
 - א. הגדלת אחוזי בניה
 - ב. תוספת יח"ד
 - ג. שינוי צפיפות
 - ד. הקטנת קווי בנין באופן נקודתי לפי תשריט
 - ה. שינוי גובה בנין
- 4 - קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2223+	1453+	770	מ"ר	מגורים א
		8	4+	4	מ"ר	יח"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
100,400,1,300	עתיקות	100	מגורים ב
		400	שטח מגורים חקלאי
		1	דרך מאושרת
		300	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשרי לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרי על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע (הערת ייעודי קרקע שלא ע"פ מבא"ת)		מצב מאושר (הערת ייעודי קרקע שלא ע"פ מבא"ת)	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
	יעוד		יעוד
41%	2036	6%	320
16%	786	16%	786
40%	2005	78%	3881
3%	160	0	0
100.0%	4987	100.00%	4987
	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים ב

4.1.1 שימושים
 ישמש למגורים בצפיפות עד 4 יחידות דיור לדונם נטו, ולשימושי מינהל ושירותים בהם: חנויות, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, משרדים של רשויות, מוסדות ציבוריים, משרדים של גופים פרטיים ובעלי מקצועות חופשיים, ומניעת מטריד למגורים, הקמתם וקיומם של שימושים אלה כפופים לאישור המועצה המקומית על הגבלות קיבולת תשתית הדרכים, המים, הביוב, החשמל, האשפה וכן אישור הוועדה.

4.1.2 הוראות
 * יותר הקמת מחסן בקווי בנין כמסומן בתשריט ללא פתחים לכוון השכן, ניקוז הגג יהיה לכוון מגרש המבקש.
 * קווי בנין של המבנה כמסומן בתשריט.

4.2 שטח מגורים חקלאי

4.2.1 שימושים
 אזור זה ישמש בעיקר לחקלאות וגם למגורי חקלאות עבור בעל החלקה (לפי ג/685), צפיפות המגורים בו עד יחידת דיור לדונם נטו.

4.2.2 הוראות
 הוראות בינוי:
 • יותר הקמת מחסן בקווי בנין כמסומן בתשריט ללא פתחים לכוון השכן, ניקוז הגג יהיה לכוון מגרש המבקש.
 • קווי בנין כמסומן בתשריט.

4.3 שטח צבורי פתוח-לפי ג/685

4.3.1 שימושים
 ישמש לציבור כגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים. הפיתוח יכלול שבילים, נטיעות, גידור, ספסלים, פינות משחק לילדים על ציודן, תאורה וכו...
 לביצוע הפיתוח יוצא היתר על פי תכנון שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

4.3.2 הוראות
 הוראות בינוי:
 לא תותר הקמת מבנים בשטח ציבורי פתוח.

4.4	ההדמאות
4.4.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחנה.
4.4.2	הוראות
א.	בתחום הדרך אסורה כל בניה פרט למתקני הדרך.

6. הוראות נוספות**6.1 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**

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

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

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

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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2 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. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנת השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש. או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (תא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל
	ארון רשת	1.0 מ'
	שנאי על עמוד	3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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⁽¹⁾.

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

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 עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.3 הוראות חנייה

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

6.4 היטל השבחה

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

6.5 הפקעות

השטחים המופקעים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 189 190 וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק תכנון בניה.

6.6 הוראות הג"א

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

6.7 שירותי כבאות

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

6.8 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור", "עץ / קבוצת עצים להעתקה", או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :-

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה", או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה", או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 100 ו 400.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.9 תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הנו אישור חלוקה כדין. החלוקה שתאושר תכלול גישות תקנית ופנויה לכל המגרשים.
2. תנאי למתן היתר בניה בתחום תאי שטח מס' 100 ו 400 הינו הריסת המבנים והקירות בתחום הדרך.

6.10 רישום

1. בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.11 הוראות בדבר עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת בדיקה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניהאו תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהנו אתר עתיקות מוכרז.

6.12 שימור וניצול מי מנגר עילי

1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים
3. בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.13 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א – הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על – פי תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב – על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר 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).

6.14 נטיעת עצים ושמירתם

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה המקומית. יש להימנע ככל האפשר מעקירת עצים בוגרים הקיימים בשטח האתר. עקירת עצים תותר רק לאחר קבלת רשיון מקק"ל.

כל עץ אשר נעקר לאחר קבלת רשיון עקירה – יוחלף בעץ חדש, חצי בוגר.

6.15 שמירה על הנוף

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	אישור תשריט חלוקה מכח תכנית זו ע"י הועדה המקומית.	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

. זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מאישורה .

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון 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	
25-03-2013			5853329 2321587	סאלחה סאלח סאלחה אבתיאהג	מגיש התוכנית
25-03-2013			5853329	סאלחה סאלח	יזם במועל (אם רלבנטי)
25-03-2013			5853329	סאלחה סאלח סאלחה אבציהאג סאלחה מוחמד	בעלי עניין בקרקע
25-03-2013			53793006	סאמב להנדסה-גדבאן מהנדס שריף	עורך התוכנית

סאמב להנדסה בע"מ
 ת.ד. 2497 ת.ד. 51-3633
 מושב מעורה - תל אביב
 סל' 04-9573911
 51337-04-9573911

גדבאן שריף-מהנדס אזרחי
 ת.ד. 32897
 קונסטרוקציה ובינוי
 כפר חורפון-מילוקי 25155
 תל אביב 04-5517688

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

⁽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
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	כן	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		לא
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		לא
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		לא
		• שמירת מקומות קדושים		לא
	• בתי קברות		לא	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		לא	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
	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)	כן	לא
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים תתומים של עורכי התוכנית		לא
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		לא
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		לא
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		לא
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		לא
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

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

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה גדבאן שריף, מס' תעודת זהות 53793006, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גו 19318 ששמה :-

שינוי יעוד ממגורים חקלאי למגורים ב'**וקביעת הוראות בניה**

(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום עריכת תכניות

מפורטות לפי מבא"ת 2006 מספר רשיון 32547.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי וללא סיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

25/03/2013

עמוד 21 מתוך 24

גדבאן שריף-מהנדס אדריכלי
מס' רישום: 32547
קונסטרוקציה וקביעת
מספר חורפיש-מקוד 155
051-451749

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 לגביי 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 : 19318/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20/04/2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

קובלאו נאהי
 מהנדס ג' ומולד מוסמך
 בית ג'ן, טלפון 1007
 חתימתו: 04-9805100

1007	נאהי קבלן
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 28-08-2012 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

קובלאו נאהי
 מהנדס ג' ומולד מוסמך
 בית ג'ן, טלפון 1007
 חתימתו: 04-9805100

1007	נאהי קבלן
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 8/3/2013 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

קובלאו נאהי
 מהנדס ג' ומולד מוסמך
 בית ג'ן, טלפון 1007
 חתימתו: 04-9805100

1007	נאהי קבלן
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
-----	-----	-----	-----

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	-----	-----	-----
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	-----	-----	-----
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	-----	-----	-----

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