

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 08.04.2013  
 נתקבל  
 נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19597

שם תוכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א ומגורים משולב במסחר.  
שינוי בהוראות התכנית

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="194 1063 708 1279" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון            חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965            אישור תכנית מס' .....            הועדה המחוזית לתכנון ובניה התליטה            ביום כ"א כס"ו            מנהל מינהל התכנון            ירד הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="220 1549 647 1719" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' .....            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....            מיום .....</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א ומגורים משולב במסחר.  
שינוי בהוראות התכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א ומגורים משולב במסחר . שינוי בהוראות התכנית</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>19597</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>72.967'</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>• מתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה בשלב I</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>31.03.2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>סוג התוכנית</p>
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>
<p>• כן</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>
<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>
<p>• ל"ר</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>לא</p>	<p>לא</p>

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית לתכנון ובנייה מעלה נפתלי

קואורדינטה X 235/700  
קואורדינטה Y 762/875

1.5.2 תיאור מקום בית גין

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. בית גין

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב בית גין

שכונה לייר  
רחוב לייר  
מספר בית לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19515	מוסדר	חלק מהגוש	34	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
685/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג/685 ממשיכות לחול.	4548	27.07.1997
1503/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג/1503 ממשיכות לחול.	2125	10.7.1975
16653/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' ג/16553 הוראות תכנית מס' ג/16553 תחולנה על תכנית זו	5913	5.02.2009
תמ"מ 9/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' תמ"מ 9/2, הוראות תכנית מס' תמ"מ 9/2 תחולנה על תכנית זו	5696	30.07.2007

16.08.2007	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' תמ"א 4/ב/34, הוראות תכנית מס' תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
31.07.1983	1713	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' תמ"א 35, הוראות תכנית מס' תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 35

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סאמי אסעד	31.03.2013	ל"ר	22	ל"ר	*מחייב	סוג המסמך הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סאמי אסעד	31.03.2013	1	ל"ר	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 המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0503959080	04-9802946	בית גן ת.ד. 17. מיקוד: 24990	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשיון	50793389	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0503959080	04-9802946	בית גן ת.ד. 17. מיקוד: 24990	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשיון	50793389	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				24990		רשות מקומית	2472803	עלי נצר סעד		•
				24990		רשות מקומית	2910972	ראמו נצר סעד		•
				24990		רשות מקומית	033604083	סעד עלי		•
				24990		רשות מקומית	033604505	סעד ורוד		•
				24990		רשות מקומית	2011954	ניחאז עלי מוחמד		•
				24990		רשות מקומית	0346631614	סעד עלי מוחמד		•
				24990		רשות מקומית	50793389	מוחמד עלי סעד		•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	049803412	0502710789	049803412	בית גן ת.ד. 258. מיקוד: 24990		רשות מקומית	36469	5445303	סאמי אסעד	מהנדס
yosifali@netvisio n.ncl.il	049972017	0544802781	049972017	פסיעין ת.ד. 166. מיקוד: 24914		רשות מקומית	787	059488529	עלי יוסף	עורך ראשי
										מועד

**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
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

שינוי מאזור מגורים א' ואזור חקלאי לאזור המיועד בחלקו למגורים א' ובחלקו למגורים א' משולב במסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי מאזור מגורים א' ואזור חקלאי לאזור המיועד בחלקו למגורים א' ובחלקו למגורים א' משולב במסחר.  
- שינוי בהוראות התכנית.  
- קביעת תכליות ושימושים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.967 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1616.58		24.42-	1641	מ"ר	מגורים
	16		8+	8	מסי יחיד	
	423.39 מסחר		423.39+ מסחר	0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.





## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	בתי מגורים
.ב	חניות קמעונאיות למוצרי מזון, כלי בית, הנעלה, הלבשה.....
.ג	גני ילדים
.ד	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	על פי ג/685
.ב	
.ג	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: מים, ביוב, חשמל, ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך
.ב	
.ג	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	על פי ג/685
.ב	
.ג	

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ומסחר</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	שימוש מסחרי בקומת קרקע
.ב	חניות קמעונאיות למוצרי מזון, כלי בית, הנעלה, הלבשה.....
.ג	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
.ד	בתי מגורים
.ז	גני ילדים
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	על פי ג/685

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

אחוזי	צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמירות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ מ"ר	שטחי בניה אחוזים		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שירות
לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	2	8	36	6	8	72	923.76.	לפני תשריט	לפני תשריט	12	60	1283	001	מגורים א
לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	1	5	40	-	-	40	513.2	לפני תשריט	לפני תשריט	7	33	1283	100	מגורים ומסחר
לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	2	9	40	6	8	80	1026.4	לפני תשריט	לפני תשריט	14	66	1283	100	מגורים ומסחר

**6. הוראות נוספות**

**6.1 מים**

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

**6.2 ניקוז**

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

**6.3 ביוב**

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

**6.4 הוראות בנושא החשמל**

- 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. תחנות השנאה :
    1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
    2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימקמו 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 בנייה 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
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבל חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבל חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבל חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	ארון רשת
	3.00 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים /או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני הין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

21.07.2012

תבנית הוראות מעודכנת

עמוד 12 מתוך 22

ליוולי 2009

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<sup>(1)</sup>.  
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל 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 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).

## 6.5 אשפה

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

## 6.6 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

## 6.7 תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

## 6.8 היטל השבחה

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

## 6.9 חניה

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

## 6.10 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

<sup>(1)</sup>בנועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמוכתה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה. זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות יחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### 6.11 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזורית.

### 6.12 שירותי כבאות

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

### 6.13 מי נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום

### 6.14 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - 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).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

### 6.15 עיצוב אדריכלי

- בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

### 6.16 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

### 6.17 חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכני, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי). התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאושר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק תכנון ובניה.

### 7. ביצוע התוכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

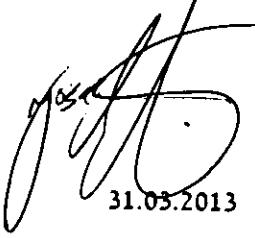
#### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: סעד מוחמד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 8/4/16	חתימה: סאמי אסעד	שם: סאמי אסעד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מנהל אזורי ר.מ. 36469	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: סעד מוחמד	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: עלי נצר סעד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ראמז נצר סעד	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: סעד עלי	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: 21/11	שם: סעד ורד	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ניהאד עלי מוחמד סעד	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: di	שם: סעד עלי מחמד	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מוחמד עלי סעד	
מספר תאגיד:		תאגיד:	

אישור חבר ההגנה של ה"ה מוחמד, ע"י, ראמז, ע"י + וכו', ינואר, סעי' ממז 383, הביטחון, והמכרס ע' אלוט, בפני היום 2.4.13, על גבינו 15. ובניג אפוקט - שם (8) 8600 מכ ממז 383

  
31.03.2013

יוסף אסעד - עו"ד  
מ.ר. 49669



# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/19597 שם התוכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א ומגורים משולב במגורים.  
 עורך התוכנית: סאמי אסעד תאריך: 31.03.2013 חתימה: \_\_\_\_\_

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 בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
	/	אם כן, פרט: _____		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√			

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאי"ת – ההנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבאי"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		✓
		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		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים (4)	14 פרק	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי (5)		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית 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?	✓	
		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 לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (נתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.  
 (5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובתחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון כאתר האינטרנט של משרד הפנים.  
 (6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.  
 (7) עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

31.03.2013

תבנית הוראות מעודכנת

ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 22

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה סאמי אסעד (שם), מספר זהות 5445303 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 18538/ג ששמה שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א ומגורים משולב במסחר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מהנדס אזרחי מספר רשיון 36469.
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

\_\_\_\_\_ 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' \_\_\_\_\_ 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**

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 שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 19597/א

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: 15.9.12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>5.4.13</u> תאריך	<u>787</u> חתימה	<u>787</u> מספר רשיון	<u>46 9011</u> שם המודד
------------------------	---------------------	--------------------------	----------------------------

משרד לשירותי מדידה  
טל: 04-9972017  
0544822781

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 1.3.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>5.4.13</u> תאריך	<u>787</u> חתימה	<u>787</u> מספר רשיון	<u>46 9011</u> שם המודד
------------------------	---------------------	--------------------------	----------------------------

משרד לשירותי מדידה  
טל: 04-9972017  
0544822781

## נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/19597 שם התוכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א ומגורים משולב במסחר

עורך התוכנית: סאמי אסעד תאריך: 31.03.2013 חתימה: \_\_\_\_\_

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 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