

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית

24-03-2014

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' - ג/17063

שם תוכנית: הרחבה נקודתית למגורים בצפון מערב של דיר אלאסד

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: וועדה מקומית בקעת בית הכרם

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תוכנית מס' 17063  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 24.3.14 לאשר את התוכנית  
מנהל מינהל התכנון אלכס סגול, אדר'  
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' 17063  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
מיום .....

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית מפורטת שמטרתה הרחבה נקודתית למגורים בצפון מערב דיר אלאסד

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומה

הרחבה נקודתית למגורים בצפון מערב של דיר אלאסד

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

ג/17063

מספר התוכנית

29.866 דו'

**1.2 שטח התוכנית**

**1.3 מהדורות**

• מתן תוקף

שלב

מהדורה שיטית

מספר מהדורה בשלב

5/3/14

תאריך עדכון תוכנית

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומה

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

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

224500 קואורדינטה X  
761250 קואורדינטה Y

1.5.2 תאור מקום צפון מערב דיר אלאסד

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית דיר אלאסד בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה יפורסם ברשומות ישוב

דיר אלאסד שכוונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית יפורסם ברשומות

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18913	מוסדר	חלק מהגוש		מ- 9 עד - 13
18909	מוסדר	חלק מהגוש		12,17,18
18819	מוסדר	חלק מהגוש	3	98,38,8,6,4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

#### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/1/2003	5018	התוכנית לא משנה הוראות תוכנית מתאר ג/7247 המאושרת	כפיפות	ג/7247
17/11/2004	5369	התוכנית לא משנה הוראות תוכנית מתאר ג/13521 המאושרת	כפיפות	ג/13521
20/3/2008	5787	התוכנית לא משנה הוראות תוכנית מתאר ג/15987 המאושרת	כפיפות	ג/15987
12/3/13	6563	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית ג/17063 וכל יתר ההוראות בתכנית מאושרת ג/16049 ממשיכות לחול	שינוי	ג/16049
18/4/13	6578	התוכנית לא משנה הוראות תוכנית מתאר ג/16050 המאושרת	כפיפות	ג/16050

#### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/05	5474	מרקם שימור משולב, תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 35 אשר תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	תמ"א 35
27/2/12	6385	התוכנית כפופה לתוכנית ת.מ.מ. 2 בעניין הוראות הבנייה ופיתוח המגרשים תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ת.מ.מ. 2 תיקון 49 אשר תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	ת.מ.מ. 2 תיקון 49

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחילה	סוג המסמך
19/2/08	וועדה מחוזית	מ. אעמר נביל	11/2006		24		מחייב	הוראות התכנית
19/2/08	וועדה מחוזית	מ. אעמר נביל	11/2006	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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**

גיש/ חלקת (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר
18913/10			052-6722666	04-9984255	ד"ר אלאסד 20188 ת"ד 1021				20025797	יוסף יאסי'	

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר
		052-6722666	04-9984255	ד"ר אלאסד 20188 ת"ד 1021				20025797	יוסף יאסי'	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם שותף / תואר	בעלים
		052-6722666	04-9984255	20188 ח"ד 1021	תאגיד	רשות מקומית	20025797	יוסף יאסין ואח'		

## 1.8.4

דוא"ל	סלולרי	טלפון פקס	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
NABEILAMAR@WALL A.COM	052-2252189	9589017-04	20137 ח"ד 3378			78653	27642818	אנומר נביל	מתגורר אורז'	עורך ראשי
SHASH3@ BEZEQINTNET	052-2271543	9966305-04	24908 ח"ד 167			717	059348025	סאהר חאג'	מודד מוסמך	מודד

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

- הרחבה נקודתית למגורים בצפון מערב של דיר אלאסד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד מגורים .
- שינוי יעוד של קרקע חקלאית ליעוד שצ"פ.
- שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד והתווית דרכי גישה וכבישים .
- קביעת השימושים המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בנייה:
  - קביעת צפיפות.
  - קביעת מרווחי בניה.
  - קביעת גובה בנינים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע .



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 29.866 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתארי				
	14248		14248+ מ"ר	0	מ"ר	מגורים
	מ"ר					
	53		53 יח"ד	0	מס' יח"ד	
	יח"ד					
			0	0	מ"ר	מגורים
			0	0	מס' יח"ד	מיוחד
			0	0	מ"ר	מסחר
			0	0	מ"ר	תעסוקה
			0	0	מ"ר	מבני ציבור
			0	0	חדרים	תיירות /
			0	0	מ"ר	מלונאות

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	198,197,196	מגורים ב'
	303,304,306,307,308	שצ"פ
	,330,326,327,328,329,331,305,	
	99,98,97,96,94,93,92	דרכים : דרך מאושרת
	95	דרך משולבת

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 מגורים ב'

#### 4.1.1 שימושים

- א. מגורים.
- ב. מועדונים חברתיים ופרטיים משפחתונים.
- ג. גני ילדים ופעוטונים מותר באישור ובהסכמת הרשות המקומית
- ד. מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה
- ה. משרדים לבעלי מקצועות הופשיים (ייבנו מעל קומת קרקע)
- ו. מעליות, הדרי מכוונות, הסקה, מחסנים
- ז. מספרות ומכוני יופי

### 4.2 שטח ציבורי פתוח

#### 4.2.1 שימושים: לא תותר בנייה למעט:

- א. גינון
  - ב. מתקנים למנוחה
  - ג. הצללה
  - ד. שבילים
  - ה. מתקני נוי
  - ו. מתקני משחקי ילדים
  - ז. מקלט ציבורי
- \* השצ"פים יתוכננו ע"י אדריכל נוף רשום

### 4.3 דרכים

#### 4.3.1 שימושים:

- א. מעבר כלי רכב
- ב. מעבר הולכי רגל
- ג. מעבר תשתיות ומדרכות
- ד. גינון וחניה
- ה. מתקני דרך

**5.0 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		קומי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	מספר יח"ד לדוגם	אזורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה / אחוזים				מס' תא שטח	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מזרח	מערב					מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			מעל לכניסה הקובעת
3	0 או 3	0 או 3	3 או כמפיע שכן ללא פתחים	1	3 קומות + עמודים	13 ללא עלית נג	42%	4	168%				60%	108%	400 מ"ר או כפי שקים או לא פחות מ- 250 מ"ר	מגורים ב'
5.0	5.0	5.0	5.0	1		4 מ'	30 מ"ר		30 מ"ר					30 מ"ר	500	שצ"פ

\* - תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה ומתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית בתנאי שטופוגרפיה מאפשרת זאת.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

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

**6.2 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית להוק.

**6.3 חניה**

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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.4 תשתיות****1. מים:**

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

**2. ניקוז:**

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

**3. נגר עילי:**

מי הנגר העילי בתחומי התוכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים פתוחים בתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר

עילי

באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה, השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום

השטחים

הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו

כשטחים

פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים

קבוביים וחדירים.

**4. 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.

**5. הוראות בענין קוי חשמל**

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו אנכי המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה,

מהתיל הקיצוני	
3.00 מ'	א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
2.00 מ'	ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.00 מ'	ג. בקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.0 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
-	
35.0 מ'	ה. קו חשמל מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
1.0 מ'	ו. מהנקודה הקובה ביותר לארון רשת
3.0 מ'	ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר

מכבלים מתח נמוך.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.5 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## 6.6 הנחיות אדריכליות

1. תנאי למתן היתר בנייה הכנת תוכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 אשר תכלול העמדת המבנה, חומרים ופיתוח כולל חניה / חניה מוצללת, שבילים מדרגות, ריצוף, קירות, גדרות, מסלעות, חצרות גינון, קווי ביוב, מכבי אש, מתקני גז פילר ופח אשפה.
2. בתוך המגרש לרבות חזית הראשית תוקם חניה פרטית מוצללת עם גג רעפים בגובה לא יעלה על 2.20 מ' במקום הנמוך, שיפוע הגג לא יעלה על 20%, סביב משטח החניה ישולב עם צמחים ומטפסים מתאימים.
3. עיצוב הגג כחזית חמשית:
  - \* בגג שטוח באישור ועדה מקומית תותר התקנת דודים ומערכות סולאריות, מתקנים טכניים ביתיים ומיכל מים יוסתרו במידת האפשר ולא יהיו מטרד ויזואלי סביבתי.
  - \* בגגות משופעים, באישור ועדה מקומית תותר התקנת מערכות סולאריות בהתאם לשיפוע גגות, מערכות הטכניים אחרים יותקנו ויוסתרו בחלל.
4. צבע חזיתות המבנים: יש להשתמש בצבעים בגוון שיתאים לסביבה הטבעית, שימוש בצבעים בוהקים /מסנוורים, אסורה בהחלט.

## 6.7 הוראות פיתוח מגרש

1. בנוסף לסעיף 6.6 יש לבנות קירות /גדרות בחומר מקומי ובהתאם לתוכנית פריסת קירות וביחס לגבהים סופיים לדרכים גובלות, בתוספת גובה מנימאלי של 20 ס"מ מפני מפלס קרקע טבעיים למיעת סחף ולשמר נגר עילי.
  - קירות תומכים מבטון יש לחפות עם אבן לקט מקומית.
  - בתוכנית היתר בניה, חתכים אופייניים יש לערוך מגבול המגרש למשנהו בשילוב עם תוכנית פיתוח אשר תכלול גבהים ביחס לדרכים ורצפת המבנה.
2. מפלס הכניסה הראשית למגרש תהיה אותו מפלס של הדרכים והמדרכות גובלות המגרש.
  - בחזית המגרש תתוכנן נישות מבטון מחופים באבן לקט מקומית בגובה עד 1.3 מ' להתקנת פחי אשפה פילר הדרנטים ושעוני מים.
  - מיכל הגז והפילרים ימוקמו בנישה ניפרדת רחוקים ממעשה וונדליזם וכו'.
  - בכל מקרה מתקנים הנ"ל יהיו נגישים, מסתורים במידת האפשר ולא יהיו מכשול כלשהו לתנועה מוטורית ו/או להולכי רגל.
  - מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוט גן, שבילים מרוצפים, תאורת גן וכדו'.

3. השצפ"ים יתוכננו בהתאם לנתוני השטח הקיימים ובהתאם לתפקידם האקסטנסיבי/האינטנסיבי, לשירות האוכלוסיה ועוברי אורה תוך שמירה על הטבע והסביבה ומניעת פגיעה באיזון האקולוגי בכל מקרה השצפ"ים יבוצעו לפי תוכנית פיתוח עורכה ע"י אדריכל נוף מוסמך.
4. בשטחים במדרון מעל 20% על היזם להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות עקירת צמחיה קיימת ללא סיבה למזער את הפגיעה בטבע ובנוף סביבתי.
5. היזם ימנע מזיהום מי תהום ע"י הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב ומי קולחין לבין מערכות ניקוז מים עיליים ו/או תת-קרקעיים.
6. ביצוע קווי ביוב יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה, מערכות מתקני ביוב יהיו תת קרקעיים אטומים, יותקנו בפיקוח מלא של מתכנן ביוב והרשות המקומית להבטחת הפרדה מוחלטת ממי נגר, קו הביוב יבוצע בחלק בלתי נפרד ממכלול התשתיות, כולל פתרון קצה לקו הביוב, מוביל למט"ש כאמור קו הביוב יהיה בקוטר מתאים לכמות מי הקולחין בתוכנית עם שוחות במרחקים סבירים שיאפשרו לביקורת שוטפת, טיפול וניקוי מתאימים.
7. יש לנצל את החומר המקומי המתאים לבניה או לגינון באתר, במקרה ונוצר עודפים יש לפנותם באופן מידי לאתרים מתאימים עפ"י הורות הרשות המקומית, אין להשאיר שטחים הפורים ו/או ערימות אדמה או פסולת באתר.
8. שילוט והכוונה: יותקן שילוט והכוונה בכניסה לשכונה עם שמות ומספרי דרכים, אזורי מגורים ואתרים שונים בסביבה, תוכנית השילוט תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך.

### 6.8 קירות תומכים ומעקות

- הכשרת ו/או יישור מגרשים עם הפרשי גבהים, לרבות שטחים מדרוניים, מעל 20% יהיו נתמכים ע"י קירות תומכים (קיר כובד, מסלעות, טרסות וקיר נקיון וכד') .
- קירות מבטון יצופו באבן לקט מקומית.
- בניית קירות תומכים בגבהים שונים יבוצעו עפ"י תוכנית פיתוח כוללת פריסת קירות וגבהים הקשורים למערכות פיתוח גובלות, גובה ראש קיר יהיה 20ס"מ מעל אדמה גננית לשמירת מי נגר ומניעת סחף. מעקה בטיחות ימוקם על הגדר גובה 1.20 מ'.
- המעקות יהיו מרשת מרותכות מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה.

**6.9 מבנים להריסה**

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של התוכנית.

**6.10 הפקעות**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.11 הנחיות הג"א**

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

**6.12 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 על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלכך שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז

**6.13 תנאים לביצוע תוכנית**

על בעלי הקרקע ביצוע עבודות הפיתוח לפי תוכניות פיתוח מפורטות בתחום המגרש כלהלן:  
 - פיתוח המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, ריצופים, ביוב, ניקוז, נטיעות וכד'.  
 - גידור יבנה מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית.  
 - בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בהתחברות המגרש לדרך הסמוכה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	לא רלוונטי	
שלב ב'	לא רלוונטי	



**7.2 מימוש התוכנית**

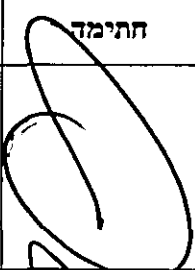

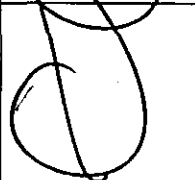
זמן משוער לביצוע תוכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

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

9. חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5/3/14		20025797	יוסף יאסין	מגיש התכנית
5/3/14		20025797	יוסף יאסין ואה'	יזם בפועל (אם רלבנטי)
5/3/14		20025797	יוסף יאסין ואה'	בעלי עניין בקרקע
5/3/14	<del>אג' נבעל אעמר מורוס צורחי מ.ה. 78653</del>	27642818	אעמר נביל	עורך התכנית
5/3/14	<del>סאהר האג' מ.ה. 717</del>	059348025	סאהר האג'	מודד התוכנית

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

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

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

(1) מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבאיית – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".  
 (2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבאיית.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	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 ארכאולוגית	✓	
		• שמירה מקומות קדושים	✓	
	• בתי קברות	✓		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓		
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	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם נדרשת התוכנית לנספה טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספה 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	✓	

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

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

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

	√	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	
√		האם בוצעה בדיקה מלאה להדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	

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

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אעמר נביל (שם), מספר זהות 27642818, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17063 ששמה הרחבה נקודתית למגורים בצפון מערב של דיר אלאסד (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 78653.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ    תחום מומחיותו והכשרתו    הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע

יועץ

א. סאהר האג'    מודד מוסמך    התשריטים

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.

~~אנני נביל ג' אעמר  
מהנדס אזרחי  
מ.ר. 78653~~

חתימת

5/3/14

תאריך

אנני נביל ג' אעמר  
מהנדס אזרחי  
מ.ר. 78653

המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: ג/17063

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 4/11/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~סאהר חאג'  
מספר 717  
חתימה~~

<u>717</u>	סאהר חאג'
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 5/3/14 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~סאהר חאג'  
מספר 717  
חתימה~~

<u>717</u>	סאהר חאג'
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

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
סעונה אישור		אישור התוכנית

