

212 6605-1

תכנית מ' ג/18712

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוזית
	12-09-2013
	נתקבל נצרת עילית
תוכנית מס' ג/18712	
שם תוכנית: "שינוי יעוד מתיירות למגורים א'-רמת ישי"	

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18712 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 7.8.13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדר' י"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' 18712 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 18712 מיום	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לשנות את יעודי הקרקע משטח תיירות לשטח מגורים א' בעקבות אי-כדאיות כלכלית להקים פרויקט תיירותי ביישוב רמת ישי ובסמיכות לאזורי המגורים הקיימים. שטח זה קיים ביעודו הנכחי שנים רבות ואינו מנוצל עד היום עקב הני"ל. ברצון בעלת הקרקע (היזמת) לשנות את יעוד הקרקע ע"מ לבנות 4 יח"ד לבנותיה על הקרקע בשטח של כ-160 מ'ר כל אחת.

התכנית כוללת נספח תחבורה. הגישה למגרשים תהא דרך הדרך גישה המאושרת כדרך חד סטרית ומדרכה ציבורית.

התכנית תואמת לתכנית האב של הישוב ולמדיניות ועדות התכנון ומוסדות הממשלה בנושא ניצול מקסימלי של הקרקע לצרכי מגורים.

כמו כן, יש לציין כי רובו של השטח היה מיועד למגורים ב' על פי תכנית ג/303-תכנית המתאר של הישוב משנת 1971.

התכנית אינה מוסיפה זכויות, אלא נהפוך הוא: על פי ג/6659 הזכויות בשטח התיירות הינם 110% (עיקרי ושרות) והמבוקש כעת הינו 67% (עיקרי ושרות) כפי שנהוג באזורי המגורים הסמוכים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

"שינוי יעוד מתיירות למגורים א'- רמת ישי"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

18712/ג

מספר התוכנית

1.78 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

17.8.13 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לי"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא אחד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"**

קואורדינטה X	215,500
קואורדינטה Y	734,500

1.5.2 תיאור מקום רח' כליל החורש-ממזרח לכניסה המערבית לרמת ישי.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת ישי בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
צפון

יישוב
שכונות
רחוב
מספר בית
רמת ישי
לי"ר
כליל החורש
לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11184	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מע/מק/05/6659	• שינוי		4575	9/10/1997
ג/6659	• שינוי		4300	27/4/1995
ג/17791	• ללא שינוי	לכשתאושר תוכנית ג/17791 היא תקבע בשטחה	6093	1/6/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	זהבי איתי	7/5/2011	ל"ר	19	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	זהבי איתי	7/5/2011	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
11/5/11	משרד התחבורה	גיסאן מזואי	7/5/2011	1	ל"ר	1:250	• מנחה	נספח תחבורה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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.

ניתן יהיה לשנות את נספח התחבורה רק באשור משרד התחבורה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
	ציונה לוי	05157045	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 501 רמות ישי	7836142-077	5580363-054	7836142-077	לי"ר	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ציונה לוי	05157045	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 501 רמות ישי	7836142-077	5580363-054	7836142-077	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים שונים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 501 רמות ישי	7836142-077	5580363-054	7836142-077	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	זהבי איתי	058498239	086522	לי"ר	משב ציפורי 12 17910	04-6456678	052-4733052	04-6456678	ilay@zehavy.com
• מודד	גאודט	אפלכאום דויד	לי"ר	807	לי"ר	האילנות 12 ת.ד. 5863 נשר	04-8215583	לי"ר	04-8215586	medidot@017.net.il
• יועץ תחבורה	מהנדס	גיסאן מוואוי	לי"ר		לי"ר	ת.ד. 8064 נצרת 16000	04-6566475	050-5589133	04-6566475	mgassan@zahav.net.il

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.

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 יעודי הקרקע מתיירות למגורים א' "

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מתיירות למגורים א'.
2. שינוי יעוד הקרקע מתיירות לשצ"פ והרחבת דרך גישה .
3. הסדרת מע' התנועה בהתאם לנספח תנועה.
4. קביעת קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.78

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	---	900	+546	354 מ"ר	מ"ר	מגורים א'
---	---	5	+4	1	מס' יח"ד	
היעוד בוטל	---	---	-1190	1190 מ"ר	מ"ר	תיירות ונופש

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		אחר עתיקות		
			101,103	מגורים א'
			481	שצ"פ
			602-603	דרך מוצעת

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	דונם	יעוד	↓	אחוזים	דונם
84.27	1.50	מגורים א		33.15	0.59
0.40	0.07	שצ"פ		66.85	1.19
15.33	0.21	דרך מוצעת			
100	1.78	סה"כ		100	1.78

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א	
4.1.1 שימושים	
א. בהתאם לשימושים המותרים בתכנית ג/מק/005/6659 המאושרת.	
4.1.2 הוראות	
א. כללי	כל ההוראות מע/מק/05/6659 שלא שונו במסגרת תכנית זו ממשיכות לחול.
ב. תנאי להיתר	תנאי להוצאת היתר בתא שטח מס' 101 הינו אישור תכנית בינוי כחלק בלתי נפרד מההיתר, ע"י הועדה המקומית.

4.2 שם ייעוד: שצ"פ	
4.2.1 שימושים	
א. ישמש לגינון, פיתוח העברת קווי תשתית הסדרת ניקוז.	
4.2.2 הוראות	
א. אסורה כל בניה בתחום השצ"פ	

4.3 שם ייעוד: דרכים	
4.3.1 שימושים	
א. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות.	
4.2.2 הוראות	
א. אסורה כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד למגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוים				גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
										סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
בהתאם לתכנית מאושרת ג/6659, ג/מק/6659/005																	
101,103																	
מגורים א																	

הערות לטבלת זכויות יהיו בהתאם לתכנית ג' 6659/מק/005 המאושרת.
 * מס' יח"ד בתא שטח מס' 101 יהיה 4 יח"ד לדונם.

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

6.1.1	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 101 הינו אישור תכנית בינוי, פיתוח וחניה לכל תא השטח כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.
6.2.2	תנאי לטופס 4 בתא שטח מס' 101 הינו ביצוע בפועל של כל פיתוח המגרש כולל קירות גבול, גינון, מדרכות וחניות.
6.2.3	תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו בצוע בפועל של הארכת המובל בשטח הנחל בתחום התכנית, ע"י יזם התכנית, במידות המובל הקיימות כיום בשטח כולל הסדרת כניסת מים מהנחל למובל (כנפיים, ריפ רפ וכד').

6.2. היטל השבחה

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

6.3. פיקוד העורף

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

6.4. חניות

החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף, בתחום המגרש.

6.5. תשתיות**1. מים:**

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

2. ניקוז:

תנאי למתן היתרי בניה בשטח שבו עובר המובל, הינו בצוע בפועל של הארכת המובל בשטח הנחל, ע"י יזם התכנית, במידות המובל הקיימות כיום בשטח, כולל הסדרת כניסת המים מהנחל למובל (כנפיים, ריפ-רפ). כמו כן עקב היות וחלק מהמובל בתחום התכנית יש לוודא כי כל חפירת יסודות, כלונסאות בסמוך למובל, יעשה מבלי לפגוע במובל ובאשור רשות הניקוז ומהנדס המועצה.

3. ביוב:

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

6.6. אשפה

6.6.1 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7. קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

6.8. חלוקה

תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור תשריט/תכנית חלוקה כנדרש בחוק.

6.9. כבוי אש

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

6.10. 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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מס' הקו	מהתל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ' 3.0
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	מ' 2.0
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	מ' 5.0
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	מ' 2.0
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל איורי מבודד (כא"מ)	מ' 20.0
	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	מ' 35.0
	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	מ' 0.5
	כבלי חשמל מתח נמוך	מ' 3
	כבלי חשמל מתח גבוה	מ' 1
	כבלי חשמל מתח עליון	מ' 3
	בתיאום עם חברת חשמל	
	ארון רשת	
	שנאי על עמוד	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/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 בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 הענין. 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)

6.11. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.12. מבנים קיימים

א. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:

1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

6.13 ניקוז

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

6.13.2 תנאי למתן היתרי בניה בשטח שבו עובר המובל, הינו בצוע בפועל של הארכת המובל בשטח הנחל, ע"ח יזם התכנית, במידות המובל הקיימות כיום בשטח, כולל הסדרת כניסת המים מהנחל למובל (כנפיים, ריפ-רפ). כמו כן היות וחלק מהמובל מצוי בתחום התכנית ובסמיכות אליה יש לוודא כי כל חפירת יסודות, כלונסאות בסמוך למובל, יעשה מבלי לפגוע במובל ובאישור רשות הניקוז.

6.14 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

6.15 שמירה על עצים בוגרים

בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים המסומנים בתשריט בסימונים של, "עץ להעתקה/שימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :

- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה/שימור" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו – תוך 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ציונה לוי		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	זהבי איתי תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ		17/8/2013
			מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ציונה לוי		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ציונה לוי בעלים שונים		מספר תאגיד:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/18712 שם התוכנית: "שינוי יעוד מתיירות למגורים"
עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/8/2013 חתימה: _____

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• 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
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		V
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
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?		V
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		V
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		V
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		V
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?		V
		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?		V
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		V
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		V
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾				

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

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

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

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זהבי איתי (שם), מספר זהות _058498239_,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18712 ששמה "שינוי יעוד מתיירות למגורים" (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים. מספר רשיון 086522.

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

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

א. ג'סאן מזאאוי יועץ תחבורה נספח תחבורה

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.



תאריך 19/9/13

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _גאסאן מזאווי_(שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18712 ששמה _שינוי יעוד מתיירות למגורים" (להלן – ה"תוכנית")_.
 2. אני מומחה לתחום תחבורה _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
 אני מומחה בתחום _____ תחבורה _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ נספח תחבורה _____ 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

הצהרה: 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 : ג/18712_

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☒ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 11/09/2009 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).

26/03/2012
תאריך:

אפיקאים דויד
מודד מוסמך לשיון מס' 807
התאחדות גאודט
טל - 04-8215583

אלכסנדר דוד 807
שם המודד מספר רשיון

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 26/03/2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

26/03/2012
תאריך:

אפיקאים דויד
מודד מוסמך לשיון מס' 807
התאחדות גאודט
טל - 04-8215583

אלכסנדר דוד 807
שם המודד מספר רשיון

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/18712 שם התוכנית: שינוי יעוד מתיירות למגורים
 עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/8/2013 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)		