

2000197437-1

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ומס' יעוד המגורים  
מס' 10  
ת"ת 1997

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/19193

שם תוכנית: אבירים - שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים בישוב כפרי  
בחלקה מס' 48

מחוז: מצפון  
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="258 1064 689 1254"> <p>משלד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19193 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 3.12.14 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="329 1478 682 1624"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19193 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעודי קרקע ממגורים א' למגורים בישוב כפרי במטרת להוסיף תכליות להסדרת מצב קיים בפועל. במקום קיימים יחידות אירוח ושירותי תונמכי תירות (כגון: הסעדה אורחים), בריכות נוי, עיסוי, סאונה וכו'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אבירים – שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים בישוב כפרי בחלקה מס' 48
	מספר התוכנית	ג/19193
1.2 שטח התוכנית		2532 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	• תוקף
	מספר מהדורה בשלב	9
	תאריך עדכון המהדורה	02-2015
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
		קואורדינטה X	227150
		קואורדינטה Y	771560
1.5.2	תיאור מקום		מצפה אבירים
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז מעלה יוסף
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אבירים
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	כביש מס' 2 פנית כביש מס' 3
		מספר בית	לא רלוונטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19688	מוסדר	חלק מהגוש	48	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	רגישות נופית סביבתית גבוהה שטח שימור משאבי מים מרקם שמורמשולב שטח בנוי בפועל- קפלן 2003	5474	תשס"ו-2005
תמ"מ 2/9	כפיפות	שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים. שטח ללא הגבלות סביבתיות. ישוב כפר/קהילת.	5696	30/07/2007
תמ"א 4/34	כפיפות	אזור א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	5704	12/8/2007
תרש"צ 1/1220/1	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תרש"צ 1/1220/1	5270	2/2/2004
ג/5765	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית ג/5765	5852	25/9/2008

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ	תחולה	סוג המסמך
		רוזה דיאמנט- יחלום בגליל	02-2015	לא רלוונטי	22	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		רוזה דיאמנט- יחלום בגליל	02-2015	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		רוזה דיאמנט- יחלום בגליל	02-2015	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה	תכנית בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו 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 / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	tal@habitat.com	04-9870719	054-7612643	04-9870141	ד.ג. מצפה אבירים 13086	לא תאגיד	מצפה אבירים	לא	059038125	טל רוני	לא רלוונטי

1.8.2 יזם במפעל											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	tal@habitat.com	04-9870719	054-7612643	04-9870141	ד.ג. מצפה אבירים 13086	לא תאגיד	מצפה אבירים	לא	059038125	טל רוני	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	tzafontichnun@mimi.gov.il	6558266-04	לא רלוונטי	6558211-04	ת"ד 580, נצרת 17105.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Diamant.gali@gmail.com	8207635-04	052-8510185	8210569-04	רח' המסילה 19, נשר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	36648	011432978	רוזה דיאמנט	אדריכלית
	Aa_mdedit@walla.com	7029205	050-2742567	04-9870504	בסוטה ת.ד. 1371	לא רלוונטי	לא רלוונטי	940	023485592	אוסמה סמעון	מורדד מוסמך

**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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

הוספת תכליות תיירותיות (כגון: יחידות אירוח, ספא) להסדרת מצב קיים בפועל בשטח בחלקה 48 באזור המגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינויים בייעודי הקרקע התקפים:  
- מאזור מגורי אי למגורים בישוב כפרי.  
קביעת השימושים ביעוד קרקע.  
קביעת הוראות בנייה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2532 מ"ר
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2	0	2	יח"ד	מגורים
(1) בהתאם לתכנית ג/5765-300 מ"ר ליחידת דיור		360	-240	600 (1)	מ"ר	
		5	+5	0	יח"א	תיירות
(2) 200 מ"ר עבור יחידות אירוח. 40 מ"ר עבור שירותים תומכי תיירות.		240	+240 (2)	0	מ"ר	

**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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		לא רלוונטי	תאי שטח	יעוד מגורים בישוב כפרי 010
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים			

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**

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	יעוד
	מ"ר	מ"ר			
100	2532	מגורים בישוב כפרי	↓	100	מגורים א'

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מבני מגורים – 2 יח"ד
ב.	5 יחידות אירוח
ג.	מסעדה/ חדר אוכל לאורחים
ד.	מבנה עזר כגון מחסן
ה.	חנייה מקורה
ו.	מרתף
ז.	ספא, בריכות עיסוי, סאונה ונוי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א..	כללי בהסכמה בכתב של שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף ותאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי = 0 מ'. תותר הקמתן של יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים: שטח מינימלי לא יפחת מ-18 מ"ר נטו (20 מ"ר ברוטו). שטח המרבי לא יעלה על 36 מ"ר נטו (40 מ"ר ברוטו). ביחידות האירוח בהם קירות אבן שרוחבם עולה על 20 ס"מ, תותר לחרוג משטח ברוטו, בתנאי ששטח הנטו יישמר. הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבני המגורים. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי תקנים הפיזיים משרד התיירות.
ב.	עיצוב אדריכלי לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.
ג.	הוראות בינוי ופיתוח התכניות בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה, כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר) (5) (6)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית (%) משטח הא השטח)	צמימות (יחיד ליום נטו)	מספר יח"א	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח תא' שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא' שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת					שטחי בניה
5 או	5 או	5 או	1	2	7.5	16	-	5	2	23.70	600	(2)	20 מ"ר	2532	010	מגורים ביישוב כפרי	

(1) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 (2) הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הכנסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי ששה"כ שטחי הבנייה ישמר.

(3) שטח עבור יחידות אירוח ושירותי תומכי תירות: 240 מ"ר.  
 (4) 2 יחידות דוור סה"כ שטח: 360 מ"ר.

(5) תותר בריכות נוי ופיתוח מחוץ לקווי בניה.  
 (6) עבור בנייה חדשה או תוספות בניה יהיו קווי בניה: קדמי: 5 מ', צדדי ימין: 5 מ', צדדי שמאל: 5 מ', אחורי: 5 מ'.

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

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך.
4. אשפה: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתרי בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.2. הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
  1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

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 תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה 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 בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.3. הוראות בנושא קווי תקשורת**

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

**6.4. הוראות חנייה**

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

**6.5. היטל השבחה**

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

**6.6. הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה**

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש. יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. המבנים יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.
- ד. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.
- ה. יש למנוע ככל האפשר תנועת רכב פרטי בתוך המתחם ולאפשר מערך תנועה בלעדי להולכי רגל. השטח יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית המותאמת לאופי הסביבה. תובטח תאורה מספקת לאורך שבילים הראשיים במשך כל הלילה.
- ו. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
- ז. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.

**6.7. הריסת מבנים**

- א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יחרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

**6.8. נטיעת עצים ושמירתם**

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה המקומית. יש להימנע ככל האפשר מעקירת עצים הקיימים בשטח האתר. עקירת עצים תותר רק לאחר קבלת רשיון מק"ל.  
כל עץ אשר נעקר לאחר קבלת רשיון עקירה – יוחלף בעץ חדש, חצי בוגר.

**6.9. פיקוד העורף**

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

**6.10. סילוק מפגעים**

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם וכמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

**6.11 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. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היוזם על פי תנאי רשות העתיקות.
2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**6.12 שירותי כבאות**

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

**6.13 תנאים לביצוע התכנית**

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

**6.14 תנאים למתן היתר בניה**

- א. "לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע".
- ב. "לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנות מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון".
- ג. "לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד תזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית)".
- ד. "היתר בניה לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע".
- ה. "הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה".
- ו. "הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת".


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

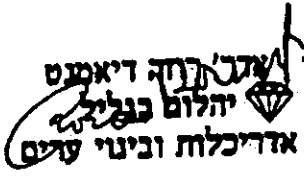
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי


**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: טל רונן</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד/שם רשות מקומית: מצפה אבירים</p>	

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: רוזה דיאמנט- יהלום בגליל</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: טל רונן</p>	<p>זים בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד: מצפה אבירים</p>	

<p>תאריך:</p> <p>על תוכנית מתואמת עם</p> <p>כל ההסכמות של זכות</p> <p>החתימה על שו"ד לא</p> <p>התוכנית מתואמת זו באה</p> <p>לביטול כל הסכמת</p>	<p>חתימה:</p> <p>החתימה מתבטלת בתנאי</p> <p>ההסכמות</p> <p>החתימה מתבטלת</p> <p>אם לא ייבצעו את כל</p> <p>ההסכמות</p> <p>החתימה מתבטלת</p> <p>אם לא ייבצעו את כל</p> <p>ההסכמות</p>	<p>שם:</p> <p>מנהל מקרקעין ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	
<p>כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הסכם כאמור ונש"י כל דין שכן</p> <p>חתימתנו ניתנת אך ורק בניגודת טבט תכנונית.</p> <p>תאריך: 21.12.11</p> <p>מינהל מקרקעין ישראל</p> <p>ניחא הצפון</p>			



## 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.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	V	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>1</sup>		כללי
	V	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		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	• נתי קברות		
	V	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (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?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	מספר התוכנית		
	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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>1</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

<sup>2</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלוונטי")?	V		
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V		
		אם כן, פרט: ___ נספח פיתוח נופי			
תשריט התוכנית (3)	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 <sup>4</sup> .	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		
	איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
		פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	V	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V		
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V		

<sup>3</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>4</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>5</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

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

אני החתום מטה רוזה דיאמנט (שם), מספר זהות 011432978, מצהיר בזאת כדלקמן ;

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19193 ששמה אבירים- שינוי יעוד קרקע ממגרורים א' למגורי בישוב כפרי בחלקה מס' 48 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36648.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
  - א. לא רלוונטי
  - ב. לא רלוונטי
  - ג. לא רלוונטי
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.

*Bosa Diamant*

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

02/2015

\_\_\_\_\_ תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה לא רלוונטי

, מספר זהות

צהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ ששמה: לא רלוונטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם לא רלוונטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא:
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכת את הנושא פיתוח נופי 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 למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_  
לא רלוונטי  
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 : ג/19193

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

מדידה גרפית.

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 01-10-2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מב"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית.

<u>אוסמה סמעאן</u> שם המודד	<u>940</u> מספר רשיון	<u>10/10/15</u> תאריך	<u>940</u> חתימה
--------------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------

*עוסמה סמעאן מודד מוסמך מ.ר. 940*

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית ביום: 11-1-2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>אוסמה סמעאן</u> שם המודד	<u>940</u> מספר רשיון	<u>10/9/15</u> תאריך	<u>940</u> חתימה
--------------------------------	--------------------------	-------------------------	---------------------

*עוסמה סמעאן מודד מוסמך מ.ר. 940*

3. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית ביום: 23-2-2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>אוסמה סמעאן</u> שם המודד	<u>940</u> מספר רשיון	<u>10/9/15</u> תאריך	<u>940</u> חתימה
--------------------------------	--------------------------	-------------------------	---------------------

*עוסמה סמעאן מודד מוסמך מ.ר. 940*

<b>הליכים סטטוטוריים</b>
--------------------------

תוכנית מספר: ג/19193 שם התוכנית: אבירים - שינוי יעוד קרקע ממגרים א' למגורים  
בישוב כפרי בחלקה מס' 48

עורך התוכנית: רוזה דיאמנט - יהלום בגליל תאריך: 02-2015 חתימה: \_\_\_\_\_

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		