

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הישראלי הפניה  
 מחוז הצפון נבחרת עילית  
 19-06-2013  
 נמסרה

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18676

שם תוכנית: שינוי יעוד שטח ממבני משק למגורים וממגורים לשצ"פ ושטח חקלאי - גבעת יואב.

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: גולן  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


דברי הסבר לתוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 11/12  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6624  
 מיום 11/7/13

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תש"ח 1965  
 אישור תכנית מס' 11/13  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 11/7/13 לאשר את התכנית  
 מנהל מינהל התכנון  
 אלכס שטרן אד"ר  
 יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית שינוי יעוד שטח ממבני משק למגורים וממגורים לשצ"פ לשטח חקלאי-גבעת יואב.  
תכנית באה לאפשר מתן לגיטימציה לחדרי אירוח ומבנים חקלאיים וסככות קיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שיווי יעוד שטח ממבני משק למגורים וממגורים לשצ"פ ושטח חקלאי-גבעת יואב		
מספר התוכנית	מספר התוכנית	18676/ג
שטח התוכנית	שטח התוכנית	5.534 דונם
מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
מספר מהדורה בשלב	מספר מהדורה בשלב	1
תאריך עדכון המהדורה	תאריך עדכון המהדורה	06-06-13
סוג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת...
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי גולן

קורדינטות Y 745250

קורדינטות X 264425

**1.5.2 תיאור מקום**

גבעת יואב רמה"ג

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

מועצה אזורית גולן

התייחסות לתחום הרשות

נפה

הגולן

גבעת יואב

יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

שכונה

רחוב

5

מגרש 3

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200001	מוסדר	חלק מהגוש		2-

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת	
				מרקמים	תמ"א
27/11/2005	5474	מרקם כפרי שימור משאבי מים, בתוך אגן היכוות כינרת	כפיפות	מרקמים	תמ"א 35
16-08-2007	5704	שטח רגישות א1	כפיפות	4/ב34	תמ"א
17.01.2011	6189	כפיפות	כפיפות	10/ד/10	תמ"א
26.3.89	3640	שטח לשימור חזותי, ישוב כפרי קיים	כפיפות	2 שינוי3	תמ"מ
16-02-1995	4284	תכנית זו גוברת על תכנית מס' 6987	שינוי		ג/6987
01-09-1996	4439	תכנית זו גוברת	שינוי		ג/8677

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	22	ל"ר	05/09/09	עוידאת מען	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	ל"ר	1	05/09/09	עוידאת מען	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אברהם (גימי) שעל	3244548				גבעת יואב רמה"ג		05225433 23	04-6763405		
	שעל ציפורה	09708959				גבעת יואב רמה"ג					

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	
	אברהם (גימי) שעל	3244548				גבעת יואב רמה"ג		0522543323	04-6763405		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
			מינהל מקרקעי ישראל		רח' חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	04-6588211		04-6558252	www.mmi.gov. il		בעלים
	אברהם (גימי) שעל				גבעת יואב רמה"ג		0522543323	04-6763405			חוכר

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	
	אדריכל	עוידאת מען	101002	לי"ר	לי"ר	קרית שמונה ת.ד. 481	04-6904110	050547558 2	04-6904110	Maan65@ gmail.com	• עורך ראשי
	מהנדס ומודד מוסמך	היתם האטר	739	לי"ר	לי"ר	מגדל שמש רמה"ג מיקוד 12438	04-6984323	052321157 6	04-6982835		• מודד

**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
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה גולן
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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 יעוד שטח ממבני משק למגורים אי וממגורים לשצ"פ, ושטח חקלאי לגיטימציה לחדרי אירוח ומבנים חקלאיים וסככות קיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 הקטנת קווי בנין הקבועים בתכנית  
2.2.2 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 5.534

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוך זכויות המגורים 184 מ"ר מיועדות ל- 4 יחידות אירוח		884	571.7+	312.3	מ"ר	מגורים
		2	0	2	מס' יחיד	
		1608.5	6.1+	1602.4	מ"ר	תעסוקה
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			שימור חזותי-מגבלות בנייה	תאי שטח	יעוד
			1	1	מגורים א'
			2	2	חקלאי
			3	3	שטח ציבורי מתוח
			100	100	דרך קיימת ומאושרת
			101	101	שביל

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
45.1%	2500	מגורים א'		20.1%	1115.5	מגורים
44.2%	2443.7	חקלאי		72.4%	4006	שטח למבני משק
3.2%	177.9	שצ"פ		0.00%	0.00	שצ"פ
3.3%	182	שבילים		3.3%	182	שבילים
4.2%	230.8	דרך קיימת ומאושרת		4.2%	230.8	דרך קיימת ומאושרת
100%	5534.4	סה"כ		100%	5534.4	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים א' תא שטח 1</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
שטח מגורים א' מיועד לבניית 2 יחידות מגורים מחסן ושטחי שירות, 4 יחידות אירוח בשטח של כ 184 מ"ר.	א.

<b>4.2 שם ייעוד: חקלאי תא שטח 2</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
שטח המיועד לגידולי שדה ולמבני משק חקלאיים, כמו כן תותר הקמת סככות ו-מתקנים פוטו-וולטאיים בכפוף לתמ"א 10/ד/10.	א

<b>4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח תא שטח 3</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
בשטח זה לא תותר כל בניה למעט, מקלטים, גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים מתקנים הנדסיים.	א

<b>4.4 שם ייעוד: דרך קיימת ומאושרת תא שטח 100</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
שטח דרך קיימת ומאושרת תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, ריהוט רחוב, וחניה, דרכי שירות, דרכים לעגלות, לאופניים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולשימושים הרלוונטיים.	א.

<b>4.5 שם ייעוד: שביל תאי שטח 101</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
שטח שביל קיים ומאושר ישמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, ריהוט רחוב, דרכי שירות, דרכים לעגלות, לאופניים. אסורה כל בניה בתחום השביל פרט למתקני דרך ולשימושים הרלוונטיים.	א.

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) **	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי				
															שרות			עיקרי
מגורים א'	1	2500			3%			26%	9	2		לפי תשריט	3***	3***	3***	2	38.5%	775 מ"ר + 184 מ"ר לחדרי אירוח
שצ"פ	3	177.9					85%	גובה כניסה למקלט 2.5 מ'	13	1	1	2	2	2	0	לי"ר	85%	151.2
חקלאי	2	2443.7			10%		70%		1	1	לפי התשריט					לי"ר	40%	1711

\* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי בנייה נשמר.  
 \*\* גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני-הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 \*\*\* קווי הבנין יהיו לפי הקונטור של המבנה הקיים בתכנית זו, כל בניה חדשה תחויב בקו בנין 3 מטר.

## 6. הוראות נוספות

## 6.1 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
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 תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין 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:

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

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית 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)

<b>6.2</b>	<b>תשתיות</b>
------------	---------------

**6.2.1 מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.2.2 ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- **רשות ניקוז כינרת**.

**6.2.3 ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, **מינהלת הכינרת**, והגורמים המוסמכים לכך. לא ינתן היתר בניה למבנים שיוקמו עפ"י תכנית זו, אלא לאחר השלמת ביצוע צינור ביוב שיאפשר חיבור שפניהם למאסף ביוב ראשי של היישוב.

**6.2.4 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

<b>6.3</b>	<b>נגר עילי</b>
------------	-----------------

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרהת מי תיהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>
------------	--------------------

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

<b>6.5</b>	<b>חלוקה ורישום</b>
------------	---------------------

תנאי להוצאת היתר בניה – תשריט איחוד וחלוקה ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965. רישום החלוקה יהיה ע"פ סעיף 143 לחוק התו"ב 1965

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
------------	-------------------

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

<b>6.7</b>	<b>מבנים קיימים</b>
------------	---------------------

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:  
 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.  
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.  
 ג. בנינים שהיו קיימים לפני אישורה של זו ואחוז הבנייה שלהם יותר ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו.

תנאי למתן היתר בניה כאמור לעיל יהיה קבלת הסכמת השכנים הגובלים. במידה ולא תושג הסכמה, הועדה תחייב את מבקש ההיתר להודיע לשכנים הגובלים כל הבקשה להיתר ולאפשר להם להגיש התנגדות לבקשה על פי חוק

### 6.8 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

### 6.9 תנאים למתן היתרי בנייה

כתנאי למתן היתר בנייה יקבע תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי תנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

### 6.10 הפקעות לצרכי ציבור

בשטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

### 6.11 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

### 6.12 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

### 6.13 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.14 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחרתנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי ת"י 2413 (הנחיות עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית 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).

2. 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 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup>, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. 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.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 1,2,101.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה לפי הנחית פקיד היערות.

### 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	-	--
2	-	--

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

**8. חתימות**

תאריך: 06-06-13		חתימה:	שם: שעל אברהם (גימי) שעל ציפורה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		ג'ימי ג'יפ ג'ימ [Signature]	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 06-06-13		חתימה:	שם: עוידאת מען	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		מען [Signature]	תאגיד: 101002	
תאריך: 06-06-13		חתימה:	שם: שעל אברהם (גימי) שעל ציפורה	יזם בפועל
מספר תאגיד:		ג'ימי ג'יפ ג'ימ [Signature]	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:				
תאריך:	חתימה:	שם:	תאגיד:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:				



**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 בנוהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		<b>כללי</b>
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		<b>רדיוסי מגן (2)</b>
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
----	----	------	------------	-------------

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 נתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח תנוחה וחתכים לאורך ורוחב		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup>	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	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		
	ל"ר	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	ל"ר	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)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה \_ עוידאת מען \_\_ (שם), מספר זהות \_\_ 080931587 \_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18676 ששמה שינוי יעוד משטח מבני משק למגורים וממגורים לשצ"פ ומשק עזר \_ (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 101002

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.

6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מען  
עוידאת  
אדריכל  
מ.ר.  
101002

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 מסי ג/18676 ששמה \_ שינוי יעוד משטח מבני משק למגורים וממגורים לשצ"פ ומשק עזר \_ (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 : ג/18676

**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: 10/07/12  
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>06-06-13</u> תאריך	<b>חאטר היתם</b> מערכת אורח"מ.ג. 35549 קו"מ מס' 739	<u>739</u> מספר רשיון	<b>חאטר היתם</b> שם המודד
--------------------------	---	--------------------------	------------------------------

2. עדכניות המדידה

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

<u>06-06-13</u> תאריך	חתימה	<u>739</u> מספר רשיון	<b>חאטר היתם</b> שם המודד
--------------------------	-------	--------------------------	------------------------------

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

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד 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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך הרחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת 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.