

2000211019-1

תכנית ג/ 19543

מבא"ת 2006
משרד הפנים
מחוז: חיפה ועמ"מ מהווית

27-05-2013 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 19543

שם תוכנית: דרורי חסון-הדגן

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: עפולה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
ישוב: עפולה

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<div data-bbox="280 1133 800 1344" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' הועדה המועצה לתכנון ובניה החליטה ביום 10/05/13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלקס עמיר ארזי י"ר הועדה המחית</p> </div>	

<div data-bbox="310 1541 753 1720" data-label="Text"> <p>19543/1 הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p> </div>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בכוונת התכנית לשנות את הבינוי המתוכנן בתכנית מפורטת ג/ 11257 ואת הזכויות כפי שהוגדרו בה כך שניתן יהיה לבנות על המיגרשים בתכנית 2 מבני מגורים רב משפחתיים כל אחד בן 7 קומות על עמודים – על פי תכנית הבינוי המצורפת בזה. המיגרש הנ"ל הוא מיגרש שבאפשרותו להיות עצמאי במנותק מהתכנית המאושרת שאופי הבינוי שניקבע בה אינו ישים במקום אשר נחשב למרכז העיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>דרורי חסון- הדגן</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>ג/ 19543</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>2.52 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>14/05/2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה

קואורדינטה X 227-475
קואורדינטה Y 724-150

1.5.2 תיאור מקום שטח במרכז העיר עפולה בין רחוב דגן לבין רחוב זלמן שניאור

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עפולה
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
יזרעאל עפולה
שכון פועלים הדגן- פינת זלמן שניאור שזר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16706	• מוסדר	• חלק מהגוש	126,128,131	141,132

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 11257	5,4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
01.09.2002	5012	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11257 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/11257
15.03.2005	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12567 ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית המתאר ג/12567
26.06.2003	5198	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/302 ממשיכות לחול	שינוי	ת. מתאר ג/302
10.05.2012	18347	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית ג/18647 הוראות תכנית ג/18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/18647
16.08.2007	5704	. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34 הוראות תכנית תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם מסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	הרצל רפאלי	הרצל רפאלי	18/12/2012	-	22		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	הרצל רפאלי	הרצל רפאלי	18/12/2012	1	-	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית	הרצל רפאלי	הרצל רפאלי	18/12/2012	1		1:200	מנחה	נספח בינוי

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 יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתוכנית.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6522891		04-6522335	רחוב העלייה 3 עפולה	8-130909-51	ד. דרורי חברה לבניין בע"מ				
		04-6522891		04-6522335	רחוב העלייה 3 עפולה	1-182124-51	חסון מ.ש. תעשיה ו(1993) בע"מ				

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6522891		04-6522335	רחוב העלייה 3 עפולה	8-130909-51	ד. דרורי חברה לבניין בע"מ				
	04-6522891		04-6522335	רחוב העלייה 3 עפולה	1-182124-51	חסון מ.ש. תעשיה ו(1993) בע"מ				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
	04-6522891		04-6522335	רחוב העלייה 3 עפולה	8-130909-51	ד. דרורי חברה לבניין בע"מ				
	04-6522891		04-6522335	רחוב העלייה 3 עפולה	1-182124-51	חסון מ.ש. תעשיה ו(1993) בע"מ				
				נצרת קריית הממשלה		מנהל מקרקעי ישראל				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
HERZELREI@BEZEQINT.NET	04-6405764	052-3271750	04-6597457	רחוב הרב לוי 12 עפולה			32837	052363447	הרצל רפאלי	אדריכל
ROT-SHIEV@ZAHAV.NET.IL	04-5595164	050-5338514	04-6594970	רחוב ארלוזורוב 16 עפולה			584	51391654	חיים שבה	מתנדס

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

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 זכויות הכוללות תוספת באחוזי בניה לשטחי שירות, תוספת קומות ושינויי בקוו בניין ובבינוי המנחה שבתכנית המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת קומות ושינוי באחוזי בניה לשטחים עיקרי ושירות על פי המפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5.
2. שינויי בקווי בנין ובתכנית על פי המפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5.
3. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – כ- 2.52 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4,300 מ"ר	-110	4,410 מ"ר	מ"ר	מגורים
		40	+ 4	36	מס' יח"ד	
					-	

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 כפויים		תאי שטח	יעוד מגורים ג'1
		100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	דונם
100%	2.52 דונם	100%	2.52 דונם
100%	2.52 דונם	100%	2.52 דונם

⇐

יעוד	מגורים מיוחד
1'1 מגורים ג'1	
סה"כ	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'1
4.1.1	שימושים
א.	שטח מיועד להקמת 2 מבני מגורים רב משפחתיים כל אחד בן 7 קומות על עמודים – על פי תכנית הבינוי המצורפת בזה. המבנים יבנו על קומת עמדים שתשמש לשטחי שירות כגון מחסנים דירתיים שטחים מרוצפים ומקורים לובי כניסה, חדר משאבות, וחדר לרווחת הדיירים.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א	
ב	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי צדדי- מזרחי	קדמי צדדי- מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר בניה אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח תא שטח	גודל מגושי/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
		צדדי- מזרחי	צדדי- מערבי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לקובעת	מעל לקובעת				
10.0	4.5	(ב)2	7+ ע	28 מ' (N)	40%	16	40	227.5%	5,750 מ"ר	1,450 מ"ר	4,300 מ"ר	100	2520 מ"ר	100	מגורים ג'1

א. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השנים מהתקודה הנמוכה ביותר במיבנה.

ב. ב. מלבד למרפסות כפי שמופיע בתשריט מצב מוצע ובנספח בינוי.

6. הוראות נוספות**6.1 – פתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל ותקשורת למעט מיתקנים סולריים (צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות).
- ג. בשטח בנוי קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במיקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל מתחת לקרקע יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור המבנה לרשת המים.

6.2 - מים

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

6.3 - ניקוז

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

6.4 - 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.

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 הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 חניה

החניה תהיה בתחום המיגרש בהתאם להוראת תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה –הבטחת מקומות חניה כנידרש בתקנות.

6.7 פקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

6.8. 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. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.9. שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

6.10. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

היתר לתוספות בניה למבנה קיים שנבנה שלא על פי תקן ישראלי 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י ומילוי אחר התנאים הבאים :

א. הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעמידות 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)

ג. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראל ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.11. סידורי הנגשה

תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת גישה לכל סוגי האוכלוסיה (נכים) ולכל מבנה בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה שבתוקף.

6.12- הוראות ארכיטקטוניות

1. תכנית פתוח – בתכנית הבקשה להיתר תוגשנה תכניות פתוח בקני"מ 1:100 שבהן יסומנו גדרות וקירות מפלסי קרקע מתוכננת חניות פחי אשפה פילרים מתקני חצר וחומרי גמר. כמו כן יפורטו חומרי הגמר על גבי החזיתות של המבנה -
2. מתקני גג כגון דודי שמש מזגנים וצנרת- תנאי למתן היתר יהיה פתרון ארכיטקטוני אינטגרלי למתקנים טכניים ולצנרות בצורה שלא יהיו מפגע אסתטי להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.
3. שמירה על צורה חיצונית של המבנה:
- 3.1 לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמותו החיצונית של המבנה שלא על פי תכנית שאושרה במתן היתר.
- 6.3 – לא תותר התקנת מערכות כגון – דודי שמש, מנועי מזגן צנרות למיניהם וכו' על גבי קירותיו החיצוניים של המבנה שלא על פי היתר הבנייה.
- 6.4 – קירות המבנה יחופו בחיפוי קשיח – כגון אבן או שיש בהיקף של כ-25%

6.13. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי 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. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :
35.00 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 ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שהיא מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006)

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

6.15- חלוקה .
1 . תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו , הסדרת נושא החלוקה כפי שנידרש בחוק התכנון והבניה .

6.16 רישום .
בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה .

6.17 - תנאים לביצוע התכנית
1 . תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך

6.18- שיפוי .
1 . יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית לנושא תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית זו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	ל.ר	
ב	ל.ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית מימוש התכנית – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
19/5/13			
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
5113090951	ד. דרורי חברה לבניין בע"מ		
511821241	ד. דרורי חברה לבנין ומיתוח בע"מ חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ		
	חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם: הרצל רפאלי	עורך התוכנית
19/5/13			
מספר תאגיד:	תאגיד:		
	אדריכל ובונה ערים		

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
19/5/13			
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
5113090951	ד. דרורי חברה לבנין ומיתוח בע"מ		
511821241	ד. דרורי חברה לבנין ומיתוח בע"מ חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ		
	חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ		


תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
19/5/13			
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
5113090951	ד. דרורי חברה לבנין ומיתוח בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
19/5/13			
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
511821241	חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
	מנהל מקרקעי ישראל		

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה הרצל רפאלי (שם), מספר זהות 052363447 _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19543 ששמה "דרורי חסון הדגן" (להלן "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הארכיטקטורה ובנוי ערים מספר רישיון רישיון _____ 32837.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 הרצל רפאלי
 אדריכל ובונה ערים

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 19543 ששמה "דרורי חסון-הדגן" (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

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/19543

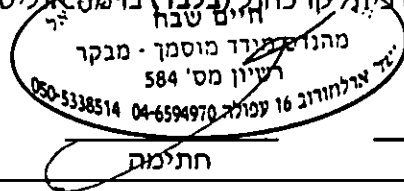
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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: 23/3/13 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).

20/5/13
תאריך



584

חיים שבח

מספר רשיון

חתימה

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני 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.

תאריך

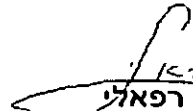
חתימה

מספר רשיון

שם המודד

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/19543 שם התוכנית: דרורי חסון-הדגן _____
 עורך התוכנית: הרצל רפאלי תאריך: _____ חתימה: _____


 הרצל רפאלי
 אדריכל ובונה ערים

יש לסמן ✓ במקום המתאים.

1. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
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?	X		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	X		
		אם כן, פרט: תכנית בינוי	X		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X		
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	X		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	X		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	X		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X		
		מספר התוכנית	X		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	X	
			מחוז	X	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X		
1.8		פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	X		
8.2		חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	X		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
		• בתי קברות		X
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשי"ט - 2009		X
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
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?		X
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית (Pre-Ruling) מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		X
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		X
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		X
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		X
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		X
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		X

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.


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

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

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

נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר ג/19543 : שם התוכנית: דרורי חסון-הדגן


 הרצל רפאלי
 אדריכל ובונה ערים

עורך התוכנית: הרצל רפאלי תאריך: _____ 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	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.