

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

212465

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
01-10-2013
ג' ו' ק ב ל
נצרת עילית

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/19753
שם תוכנית: שבי ציון - איחוד מגרשים 159 ו-160 ושינוי בהוראות הבניה.

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: חבל אשר
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="211 1030 713 1265" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19753 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תדליטה ביום 14.8.13 לאישור תוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס טיפל, אד"ר מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="313 1444 729 1612" data-label="Text"> <p>הדעה על אישור תכנית מס' 19753 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6209 מיום 5/12/13</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

המדובר בשני מגרשי מגורים אי סמוכים אשר בבעלות אחת, ועל כל אחד מהם בנויה יחידת דיור אחת. באחד מן המגרשים מוצו מלוא זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנית מס' ג/6490 התקפה ובמגרש השני מוצו רק חלק מן הזכויות. תכנית זו מציעה לאחד את שני המגרשים הנייל ע"מ לאזן את זכויות הבנייה שמוצו, להתאים את הוראות הבנייה למצב הקיים וכן להוסיף זכויות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	19753/ג	
1.2 שטח התוכנית		1,757 מ"ר.	
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	
מספר מהדורה בשלב	1		
תאריך עדכון המהדורה	9/13		
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן	ועדה מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לא רלבנטי		
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
סוג איחוד וחלוקה	תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.		
האם מוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
		קואורדינטה X	207.785
		קואורדינטה Y	764.325
1.5.2	תיאור מקום	שבי ציון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מואיז מטה אשר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	עכו
		יישוב	שבי ציון
		שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	מסי 45
		מספר בית	160,159

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18116	מוסדר	חלק מהגוש	160,159	162

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תשריט מרקמים : שטח בנוי במרקס חופי	כפיפות	תמ"א 35
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה +שטח לשימור משאבי מים		
25/8/1983	2954	הקלה מתמ"א 13 בדבר שינוי יעוד משטח חקלאי ומשמורת חוף לשטח ישוב חקלאי אושרה ע"י ולנת"ע ביום 12/2/2013.	אישור עי"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 13
18/12/2006	5606	התכנית חלה בתחום פשט הצפה. הועדה המחוזית פטרה את התכנית מנספח ניקוז ביום 30/4/12.	אישור עי"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 34/ב/3
30/7/2007	5696	תשריט יעודי קרקע : ישוב כפר/קהילתי + סביבת חופית	כפיפות	תמ"מ 9/2
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות		
16/8/2007	5704	פגיעות מי תהום גבוהה - א'	כפיפות	תמ"א 34/ב/4
18/12/1994	4268	תכנית זו גוברת על תכנית ג/6490	שינוי	ג/6490
4/8/2002	5099	תכנית זו גוברת על תכנית ג/11043	שינוי	ג/11043

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	9/13	לא רלבנטי	24	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	9/13	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	9/13	לא רלבנטי	1	לא רלבנטי	מחייב	טבלאות הקצאה

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(י)
לא רלבנטי	מירית אישביצקי	57952988	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	שבי ציון. 25227.	04-8808814	לא רלבנטי	04-8764211	לא רלבנטי	הכל

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	מירית אישביצקי	57952988	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	שבי ציון. 25227.	04-8808814	לא רלבנטי	04-8764211	לא רלבנטי

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	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	ת"ד 580, נצרת עילית. 17105.	04-6558211	לא רלבנטי	04-6558266	tzafontichnun@mimi.gov.il
חוכרת	לא רלבנטי	מירית אישביצקי	57952988	לא רלבנטי	לא רלבנטי	שבי ציון. 25227.	04-8808814	לא רלבנטי	04-8764211	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התוכנית 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 רוני ברגר	015463839	36069	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ת"ד 7963, חיפה. 31700.	04-8362005	050-5688869	04-8383425	rudarch@013net.net
מודד	מודד מוסמך	יאסר אבו ריא	028312254	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ת"ד 13356, סכנין. 20173.	04-6748111	050-7663529	04-6748111	Ar_eng@netvision.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.

מונח	הגדרת מונח
מבני עזר למגורים	מחסן כלי גינה.
	מבנה עזר לשימושים מיוחדים: ישמש לחדר כביסה.
	חנייה מקורה.

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**

איחוד מגרשי מגורים אי 159 ו-160 המאושרים. הגדלת זכויות והתאמת הוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

איחוד מגרשי מגורים אי 159 ו-160 המאושרים. קביעת השימושים המותרים בתא השטח. קביעת זכויות והוראות בנייה. הגדלת אחוזי בנייה. שינוי קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1.757 ד"ר
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שם יעוד: מוצע: מגורים א'	-	817 מ"ר (2)	226 מ"ר +	מגרש 159: 286 מ"ר (1)	מ"ר	מגורים
	-	2	0	מגרש 160: 305 מ"ר (1)		
	-	2	0	2	מס' יחיד	

(1) ע"פ תכנית ג/6490 המאושרת, בה לא היתה הפרדה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.
 (2) 55.28% משטח המגרש המאוחד, כולל שטחי שירות.

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
טיפול נופי	עצים לשימור	אתר עתיקות		
לא רלבנטי	160A	לא רלבנטי	160A	מגורים א'
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	102, 101	דרך מאושרת

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
84.12	1,478	מגורים א'		84.12	1,478	אזור מגורים א'
15.88	279	דרך מאושרת		15.88	279	דרך מאושרת
100.00	1,757	סה"כ		100.00	1,757	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א', תא שטח 160A	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א.</p> <p>- בתי מגורים בני קומה אחת או קומותיים וציאה לגג. - מבני עזר למגורים, למטרת חדרי כביסה, מחסנים לכלי בית וגינון, חניות מקורות. - משרדים לבעלי מקצוע חופשיים. - חדרי עבודה לאמנים בתנאי שהועדה המקומית תקבע שאינם מהווים מטריד סביבתי. - לא תותר הקמתן של יחידות לאירוח כפרי.</p>	א.
הוראות	4.1.2
<p>א.</p> <p>המבנים יתוכננו ויעוצבו באופן אדריכלי פשוט והרמוני. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים כולל צורת הגג מפגע נופי. מבני העזר יכולים להיבנות בצמוד למבנה מגורים או בנפרד. חמרי הבניה ועיצובם האדריכלי של מבני העזר ישתלבו בעיצובן האדריכלי של מבני המגורים. אלמנטים סולאריים ישולבו בגג, כך שבכל מקרה יוסתרו דוודי המים עיי הפרדתם מהקולטים או עיי בניית מסתור אחר אשר ישולב בגג. בכל בית מגורים יותקן שלט מואר במקום בולט, ליד הכביש. השלטים יצינו את שם הרחוב ומספר הבית. שטחם המירבי של חדרי עבודה לאמנים = 50 מ"ר, אשר יחושבו מתוך השטח העיקרי. הבנייה המוצעת בקו בניין צידי = 0 מ' תהיה בקיר אטום ללא פתחים. מבני עזר יכולים להיבנות בתחום המרווח הצידי עד לקו גבול המגרש, בהתאם לעיצוב האדריכלי של המבנה, בתנאי שהקיר הפונה לכיוון המגרש השכן יהיה אטום וללא פתחים ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. המרחק בין מבני המגורים (לא כולל מבני עזר) לא יפחת מ- 8 מ'. כניסת רכב למגרש תותר רק בתחום בו לא קיימות מערכות ומתקנים הנדסיים. את מבנה החנייה ניתן לבנות באופנים הבאים: - בחזית המגרש, על קו הרחוב. - בתוך המגרש, בתחום קווי הבנין, בצמוד למבנה מגורים. - לצד מבנה מגורים, בתחום המרווח הצידי. קירות תמך, מדרגות וכיו"ב הכלולים בפיתוח הגנני של המגרש, אינם כפופים לקווי הבנין. יש לדאוג לניקוז המים (גשמים או נגר עילי כלשהו), כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים. קירות תומכים וגדרות ישתלבו בעיצוב הבתים ובפיתוח החצרות, וגמורם יהיה דו צדדי. האשפה הביתית תרוכז בעמדה, שתותקן בתחום המגרש לצד קו הרחוב או בסמוך אליו. אגירת האשפה תהיה במיכלים ביתיים סגורים שישולבו בפיתוח החצר או במיכל דו ביתי שיוצב בעמדה כניל, הכל בהתאם לשיטת פינוי האשפה שתופעל בישוב.</p>	א.
<p>ב.</p> <p>בינוי ופיתוח.</p>	ב.

שם ייעוד: דרך מאושרת, תאי שטח 101, 102	4.2
שימושים	4.2.1
א.	ע"פ תכנית מסי ג/6490 התקפה.
הוראות	4.2.2
א.	ע"פ תכנית מסי ג/6490 התקפה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר) (1)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות יחיד לדונם (נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						קדמי	צידני-ימני	צידני-שמאלי	בין מבנים					
																סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה			
מגורים אי	160A	1,478	757	60	817	8.0	40.00	1.35	2	55.28	3	3	3	2	1	5	7	5	7	8

- (1) גובהו המקסימלי של מבנה יומדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מכין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (2) למבני עזר ולמרחבים מוגנים/מקלטים.
- (3) ועדה מקומית רשאית ליידי אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.
- (4) גובה מרכי של מבני העור: 4.5 מ.
- (5) ע"פ התשריט.
- (6) למחסן, חניות רכב מקורות ומטא/פרטילה קיימים יותר קו בנין קדמי = 0 מ'.
- (7) למחסנים יותר קו בנין צידיים = 0 מ', גם מחוץ לקווי הבנין המסומנים בתשריט, בתנאי שהקיר הנוון המגרש השכן יהיה אטום וללא פתחים ושהג יתנקו לכיוון הסגיש של המבקש.
- (8) המרחק בין מבני המגורים (לא כולל מבני עור) לא יפחת מ- 8 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב**

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

6.2. ניקוז

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

6.3. אספקת מים

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

6.4. סידורי תברואה

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. פסולת בנין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970. לא יינתן היתר בניה אלא לאתר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5. 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. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה 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 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 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
-	בתיאום 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 תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת 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.

6.6 היטל השבחה

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

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.8 איחוד

איחוד לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט איחוד לצורכי רישום.

6.9 שירותי כבאות

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

6.10 שימור וניצול מי נגר עילי

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש.

6.11 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

6.12. שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ-יעץ לשימור" יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. עץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
4. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
5. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
6. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשי, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
7. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.


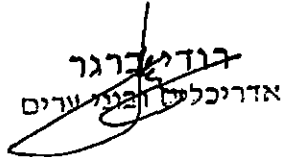
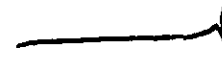

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות			
תאריך: 8/9/13	חתימה: 	שם: מירית אישביצקי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	שם תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי		
תאריך: 8/9/13	חתימה: 	שם: דוד ברגר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: לא רלבנטי		
תאריך: 8/9/13	חתימה: 	שם: מירית אישביצקי	יזם במועל
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: לא רלבנטי		
תאריך: 8/9/11	חתימה: 	שם: מירית אישביצקי	בעלת עניין בקרקע (חוכרת)
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: לא רלבנטי		
תאריך:	חתימה:	שם: לא רלבנטי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/19753 שם התוכנית: שבי ציון - איחוד מנרשים 159 ו-160 ושינוי בהוראות הבנייה.

עורך התוכנית: רודי ברנר תאריך: 8/9/13 חתימה: רודי ברנר
 יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 יש לוודא כי ניתנה החתיחות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
 אדריכלים: בני עריכ

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: <u>טבלאות הקצאה.</u>		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית (2)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"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 וחותמת ⁽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	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	

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

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	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	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	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 צורך 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 התכנית כוללת הנראה 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	

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל 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.

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?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התז"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/19753 ששמה שבי ציון - איחוד מגרשים 159 ו-160 ושינוי בהוראות הבנייה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארביטקטורה מספר רשיון 36069.
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 רלבנטי
 - ב. לא רלבנטי
 - ג. לא רלבנטי
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.

רודי ברגר
 אדריכל ובע"פ עריי
 חתימת המצהיר

8/9/12
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות , לא רלבנטי מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מתק את המיותר) :
- אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי 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.

לא רלבנטי
חתימת המצהיר

לא רלבנטי
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/19753


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: 18/10/10 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית 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).

8/9/13
תאריך


אבו רינא יאסר
 מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך
 רישון מיס' 915


915
מספר רשיון

יאסר אבו רינא
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: 8/9/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

8/9/13
תאריך

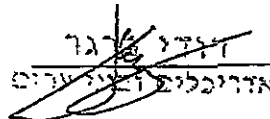

אבו רינא יאסר
 מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך
 רישון מיס' 915

915
מספר רשיון

יאסר אבו רינא
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/19753 שם התוכנית: שבי ציון - איחוד מגרשים 159 ו-160 ושינוי בהוראות הבנייה.

עורך התוכנית: רודי ברגר תאריך: 8/9/12 חתימה:  אדריכלית דאני ערוב

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

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.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה.	ולחויף ולנת"ע	30/1/2013 12/2/2013
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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.

טבלאות הקצאה

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סידורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	18116	159	מנהל מקרקעי ישראל	מירית אישביצקי	-	57952988	715	715	100%
2	18116	160	מנהל מקרקעי ישראל	מירית אישביצקי	-	57952988	763	763	100%
סה"כ							1,478		

פרטי המגרשים המוקצים												
מס' סידורי	גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	מספר יחיד	חתימת הבעלים
												תאריך חתימת הבעלים
1	18116	160A	-	מנהל מקרקעי ישראל	מירית אישביצקי	-	57952988	1,478	100	מגורים אי	2	