

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 25-06-2014
 נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הודעת התוכנית

תוכנית מס' ג/21108

שם תוכנית: רה תכנון איזור מגורים בגוש 23186 חלק חלקה 69
 מגרשים 106 107
 בישוב בית השיטה -

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

אישורים

הפקדה מתן תוקף

	<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____ הועדה מקומית לתכנון הבניה החליטה ביום 06.07.14 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון א. ח' הועדה מחוזית</p>

	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 21108 פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הזאת מבקשת לשנות את הגיאומטריה של מגרשים מספר 106, 107 בבית השיטה, מבלי להגדיל את שטחם – המטרה היא לאפשר תוספת בנייה בצידי הבית הקיים ולא מצידו האחורי (הצפון מערבי) כפי שמאפשר המצב הקיים. שינוי גיאומטריה המגרש ייעשה תוך שמירת האיזון בין שטח המגורים לשצ"פ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	פרטים
רה תכנון איזור מגורים בגוש 23186 חלק חלקה 69 מגרשים 106 107 בישוב בית השיטה –		
מספר התוכנית	ג/21108	
שטח התוכנית	1.050 דונם	
1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	• 4
	תאריך עדכון המהדורה	5.6.14
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 והרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• לא כולל איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• לא

ורסס
ישומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלבוע

קואורדינטה X 241425
קואורדינטה Y 717925

1.5.2 תיאור מקום מגרש מספר 106 107 בקיבוץ בית השיטה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א הגלבוע

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בית השיטה

שכונה רחוב מספר בית קיבוץ בית השיטה אין שם אין מספר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23186	• מוסדר	• חלק מהגוש		69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/16580	• שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בה ויתר הוראות ג/16580 ממשיכות לחול	5066	16.1.2002
תמ"א 34 ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב/4 הוראות תמ"א 34 ב/4 יחולו על תכנית זו.	5704	16.8.07
תמ"א 35 מרקמים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35 הוראות תמ"א 35 יחולו על תכנית זו.	5474	27.11.05
תמ"מ 2/9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9 הוראות תמ"מ 2/9 יחולו על תכנית זו.	5696	30.7.07

הערה ליחס: על פי מבא"ת.

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך הא
הוראות התוכנית	• מחייב		19		11.12.13	עמי דביר	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1	11.12.13	עמי דביר	ועדה מחוזית	

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

1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלק ה(י)
	קיבוץ בית השיטה				בית השיטה 10801	04-6536500	052-3867474	04-6536500	Lishka_bh@bethashita.org.il	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	קיבוץ בית השיטה				בית השיטה 10801	04-6536500	052-3867474	04-6536500	Lishka_bh@bethashita.org.il

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
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל		נצרת עלית, מלון מאריוט רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, מיקוד 17105	04-6558211		04-6560201	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל עמי דביר	006939276	17616	דביר אדריכלות	006939276	קיבוץ בית השיטה 18910	04-6536024	054-7860357	04-6536024	amidvir@bhc.co.il

1.8.5 מודד

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• מודד	מוסמך מודד נג'אר שוכאת	05946236-6	783	ש.ע. מהנדסים		כפר דבוריה ת.ד. 1072 מיקוד 16910	04-6702523	050-5373967	04-6702523	Sh-najjar@bezeqint.net

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**

רה תכנון איזור מגורים בגוש 23186 חלק חלקה 69 בבית השיטה, מגרשים מספר 106 107 ללא שינוי בזכויות הבניה, ביישוב בית השיטה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד קרקע משצ"פ למגורים וממגורים לשצ"פ. שינוי היעוד הינו לצורך שינוי גיאומטרי של היעודים ללא תוספת זכויות בניה. זכויות הבניה בהתאם לתכנית מאושרת ג/16580 שינוי בקווי הבניין – בהתאם לתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 1.050 – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	360 מ"ר		0	360 מ"ר	דונם	מגורים
	2		אין	2 יח"ד	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 כפופים		תאי שטח	יעוד
	31 30	31, 30	מגורים א1
	670	670	שצ"פ

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	אחוזים	מ"ר
85.0	895	85.0	895
15.0	155	15.0	155
100	1050	100	1050



הבנייה בשטח התכנית כפופה לחוק העתיקות.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'1	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים,	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	אין שינוי מהוראות התקנון של התביע הקיימת ג/16580
ב.	הוראות פיתוח	אין שינוי מהוראות התקנון של התביע הקיימת ג/16580

4.2 שימושים: מיועד לבתי מגורים לחברי הקיבוץ, תושבים ובנים, במבנים הקיימים בפועל באזור המגורים ובמגרשים פנויים. מגרש מועד ליח"ד אחת, או למספר יח"ד כפי שסומן בתשריט וכפי שמוגדר בהוראות התוכנית ובטבלת המגרשים. באזור המגורים ניתן להקים משרדים לבעלי מקצועות חפשיים לדירי הבית בלבד (כאלה שאינם גורמים להפרעה לשכנים) כחלק מהשימוש העיקרי במבנה, שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר. במקרה זה יש להקצות מקום תנייה נוסף בתחום המגרש, או בסמוך לו.

4.21 הוראות

א. קווי בניין: קו בניין קדמית מתייחס לצלע המגרש אשר קרובה לציר הדרך המאפשרת גישה ראשית למגרש.

קו בניין אחורי – מתייחס לצלע המגרש אשר מול הצלע הקדמית.

קווי בניין צדדיים – שאר צלעות המגרש.

הרחבת יח"ד במבנה זו משפחתי בקיר המשותף בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 – לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.

ב. מספר קומות 2 קומות בלבד, למעט מבנים קיימים הכוללים עד 3 קומות או קומות מסד. **ג. גובה הבניין** הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מבניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגנות משופעים: עד קו הרכס העליון – 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25% למעט מבנים קיימים הכוללים עד 3 קומות או קומות מסד. גובה הבניין הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מבניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגנות משופעים: עד קו הרכס העליון – 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25% גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

בגגות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון – 7.0 מטר (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית), הנחיות אלו אינן מכסות מבנים קיימים החורגים מהגבהים המותרים, בעת אישור התוכנית.

ד. מחסנים - תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתחום קווי הבניין בתנאים הבאים

1 – המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשוני שטחו המרבי של המחסן יהיה 6 מ"ר שטח המחסן הינו חלק משטחי השירות. מחסן יתוכנן כך שתהיה לו כניסה נפרדת מהגינה.

ה חניות 1. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה

2. הגובה הפנימי של חניה מקורה לא יעלה על 2.2 מטר נטו.

3. שטחו של מבנה חנייה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית, שטח זה הינו חלק משטחי השירות.

4. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.

5. למעט חנייה מקורה – לא יותרו עוד מבני עזר בשטח תכנית זו.

ו. גדרות לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים, ישמר מעבר חפשי למגרש לצורך גישה למקלטים. תותר הפרדה חלקית ולא רציפה באמצעות גדר חיה בגובה מירבי 1.2 מ'

4.3 שם ייעוד: שצ"פ

4.3.1 שימושים – נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, ומתקנים לאצירת אשפה. השטח יהיה בר הפקעה ובמקרה זה ירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה. לא תותר חניה בשטחים אלו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ומוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח הא (השטח)	צמפות לדיום (יח"ד)	מספר יח"ד	שטחי בניה כללים	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת באחוזים		שטחי בניה אחרים		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-ימני	צד-שמאל	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שטחי בניה שרות	עיקרי שרות	שטחי בניה עיקרי שרות	עיקרי שרות			
ע"פ המסומן בתשריט			0	2	8.5	40	2.23	1	49.2%	220	לר	לר	40	180	447.0	30	מגורים 1A
ע"פ המסומן בתשריט			0	2	8.5	40	2.23	1	49.2%	220	לר	לר	40	180	448.0	31	מגורים 1A

6. הוראות נוספות

הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- 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 ההשנאה יעשה כתיאום עם חברת חשמל.
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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח נמוך
	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
	ארון רשת
	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תחאפשר 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 להפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 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 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)

6.2. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3 חניה
 החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (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 כנדרש בתקנות.

6.4 פיקוד העורף
 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.6 פיתוח תשתיות

6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרכות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי 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 הועדה המקומית.

6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.6.5 תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.7 עתיקות

1 המקרקעין שבנדון מצויים סתחומי אתר העתיקות המוכרו כד"ן 3362/0 "בית השיטה" י"פ: 1091 ענ" 1414 מיום 18/5/1964

2 על פי סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח – 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.

3 לאור המידע הכלול בבקשתכם מתנה רשות העתיקות את מתן האישור בכך שבמשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטועם רשות העתיקות.

6.8 חלוקה ורישום
 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית וזאת בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב
 רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב

6.8 א הפקעות
 השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

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

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

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

6.12 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהגדס העיר.

6.16: 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.

6.17 נגר עילי

תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית וכולל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאח ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.

6.18 עודפי חפירה ופסולת בנין

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות כמתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.20 עצים בוגרים

לא קיימים עצים בוגרים בהתאם להגדרתם בסעיף 83/ג (תיקון 89 לחוק התכנון והבנייה)

7 ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית – 5 שנים מיום אישורה.

8 חתימות

מגיש התוכנית	קיבוץ בית השיטה	תאריך: 3.6.2013
תאגיד/שם רשות מקומית:	התקנון בית השיטה (קבוצת החוגים)	מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: עמי דביר	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד: 006939276

חתימה: *[Handwritten Signature]*
 006939276
 "דביר אורילות"

זם בפועל	שם: קיבוץ בית השיטה	תאריך: 3.6.2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:

חתימה: *[Handwritten Signature]*
 קיבוץ בית השיטה
 (קבוצת החוגים)

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חתום לכרי הכסף. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל חלק מהשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו ראה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הטר ספק מועהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה חודאה בקיום הסכם האמור ואין נכנסה על זכותנו. הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן, אלו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור, אלו על חתימתנו ניקנת אדורך מנקודת מבט תכנונית, אלא שכן תאריך: 19.6.14

חובלם עניין
מתכנת מרחבי
רשות מקרקעי ישראל

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

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

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

-	-	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?		
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?		

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עמי דביר (שם), מספר זהות 006939276 _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/21108. ששמה " רה תכנון איזור מגורים בגוש 23186 חלק חלקה 69 מגרשים 106 107 בישוב בית השיטה – (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון ה/17616 _____.
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. _____

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.

דביר אדריכלות

נ.פ. 006939276

חתימת המצהיר

9.6.14

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

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

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי _____ ששמה _____ (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/21108

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

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

2. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 29.12.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור : מדידה גרפית, קו כחול (בלבד), ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

נג'אר שוכאת _____ 783 _____
 שם המודד מספר רשיון חתימה
 תאריך 10/06/14

*נג'אר שוכאת
 מודד מוסמך
 ת.ד. 42137
 סניף 783
 תל אביב 610523*

3. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 22.2.14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

נג'אר שוכאת _____ 783 _____
 שם המודד מספר רשיון חתימה
 תאריך 10/06/14

*נג'אר שוכאת
 מודד מוסמך
 ת.ד. 42137
 סניף 783
 תל אביב 610523*

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			ל.ר

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	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 לעניין גנים לאומיים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

אישור שה הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

עורר 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.