

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 01-01-2014  
 נ ת ק ג ל  
 נצרת עילית

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19710

שם תוכנית: תכנית לשינוי יעוד ממגורים למגורים מסחר ותעסוקה, הגדרת הוראות וזכויות בניה בחורפיש.

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית מעלה נפתלי  
 סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="285 1037 796 1256" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון            חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965            אישור תכנית מס' 19710            הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה            ביום 13/12/13 לאשר את התוכנית            מנהל מינהל התכנון אלכס שניל, אדרי            מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="258 1496 691 1666" data-label="Text"> <p>חודעה על אישור תכנית מס' 19710            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6781            5/2/14 מיום</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

לגיטימציה למצב קיים.  
שינוי יעוד קרקע מגורים למגורים מסחר ותעסוקה .  
קביעת הוראות וזכויות בניה .  
קביעת הוראות לבינוי ופתוח .  
שינוי קווי בנין, אחוזי בניה וכיסוי קרקע בגוש 19466 ; חלקה 52 - בחורפיש .  
הקצאת חניות והסדרת כניסות ויציאות .  
סימון מבנים להריסה .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית לשינוי יעוד ממגורים למגורים מסחר ותעסוקה, הגדרת הוראות וזכויות בניה בחורפיש.

ג/19710

שם התוכנית

מספר התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

2.561 דונם

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

10.12.2013 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

• לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד

וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

232/800 קואורדינטה X  
769/350 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום חורפיש

גוש 19466 חלקה 52 בחורפש .

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית חורפיש בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

עכו  
חורפיש  
-----  
-----  
-----

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19466	• מוסדר	חלק מהגוש	52	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	-----

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	-----

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי
-----------

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.06.1999	4767	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג/1275 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג'/1275
5/02/2009	5913	תכנית זו תואמת תכנית ג' / 16653 .	כפיפות	ג' / 16653

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
-----	ועדה מחוזית	אינג' פאדל פאעור	10.12.013	-----	24	-----	מחייב	הוראות התוכנית
-----	ועדה מחוזית	אינג' פאדל פאעור	10.12.2013	1	-----	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
-----	פקיד היערות	יוסף עלי מודד מוסמך	2.2.2013	1	-----	1: 250	מחייב	תשריט עיצים בוגרים

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 (*)
	יוסף שגאן	20919486				חורפיש 25155 ת.ד. 255	9979540-04				

## 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
	יוסף שגאן	20919486				חורפיש 25155 ת.ד. 255	9979540-04			

## 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
	יוסף סלמאן שגאן	20919486	לא רלבנטי	לא רלבנטי	חורפיש 25155 ת.ד. 255	049979540	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
•	סלימאן סלמאן שגאן	5479174	לא רלבנטי	לא רלבנטי	חורפיש 25155 ת.ד. 200	049979496	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
•	שכיב סלמאן שגאן	5758659	לא רלבנטי	לא רלבנטי	חורפיש 25155 ת.ד. 184	049979232	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
•	מועצה מקומית חורפיש	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	חורפיש 25155 ת.ד. 142	049979150	לא רלבנטי	לא רלבנטי	

## 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
•	מהנדס פאדל פאעור	053726881	24944			כפר סמיע ת.ד. : 38 מיקוד 20138	9977050-04	050- 5380940	9977090	Fadel.faur@gmail.com
•	מודד מוסמך	לא רלבנטי	787	לא רלבנטי	ל.ר.	פקיעין מיקוד 24194	9972017-04	4802781-054	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**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**

הסדרת שימושי הקרקע באמצעות שינוי יעוד ממגורים א' למגורים, מסחר ותעסוקה, קביעת הוראות וזכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.
- קביעת הוראות וזכויות בניה:-
- הגדלת תכסית קרקע מ- 60% ל- 62%.
- הגדלת אחוזי בניה כוללים מ- 140% ל- 178.4% מתוכם 106.95% אחוזי בניה עיקרים למגורים ו- 13.77% אחוזי בניה עיקרים לתעסוקה ומסחר.
- הגדלת גובה מבנה מ- 13.5 מטר ל 16 מטר.
- שינוי קווי בנין (בהתאם לקונטור מבנה קיים).
- הקצאת חניות והסדרת כניסות ויציאות.
- סימון מבנים להריסה.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.561
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
-----	2330	-----	284-	2614	מ"ר	מגורים
-----	5	-----	-12	17	מס' יח"ד	תעסוקה
-----	230	-----	230+	0.00	מ"ר	
-----	70	-----	70+	0.00	מ"ר	מסחר

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		עתיקות 100	100	מגורים מסחר ותעסוקה
		10	10	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
---	---	מגורים א'	85.12	2178	מגורים א'	
85.12	2178	מגורים מסחר ותעסוקה	---	---	מגורים מסחר ותעסוקה	
14.88	383	דרך מאושרת	14.88	383	דרך מאושרת	
100	2561	סה"כ	100	2561	סה"כ	

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

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>.א</b>	מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ולמסחר שכונתי . בקומת הקרקע תותר שימוש לתעסוקה ומלכה נקייה (כגון : מתפרה ומחסנים ) ללא שפכים או פליטות אויר .
<b>.ב</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>.א</b>	לפי תכנית ג/ 1275 המאושרת .
<b>.ב</b>	תותר הקמת חניה בקו בניין קדמי וצדדי " 0 " בלי פתחים לכיוון השכן והניקוז לתוך המגרש.
<b>4.2</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>.א</b>	הדרכים תשמשנה לתנועה מוטורית להולכי רגל: חשמל ; תקשורת ומים וניקוז .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>.א</b>	אסורה כל בניה בתחום הדרך.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה אחוזים (1)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר) (3)	מספר קומות (2)		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים מסחר ותעסוקה	100	2178	מגורים	106.95 %	47.30 %	178.4%	62%	5	2.2	16	4	---	כמסומן בתשריט				
				13.77%	10.38 %										(4) מסחר ותעסוקה		

1. במסגרת בקשה להיתר תהיה הועדה המקומית לתו"ב רשאית להעביר אחוזי בניה "מעל מפלס הכניסה" אל " מתחת למפלס הכניסה " . בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה בכל המפלסים לא יעלה על "סה"כ אחוזי הבניה " המותרים עפ"י הטבלה הנייל .
2. מספר הקומות לא כולל מבנה יציאה לגג.
3. גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים.
4. שימוש לתעסוקה והמסחר במסגרת של 300 מ"ר יותר שימוש עד 70 מ"ר למסחר .

## 6. הוראות נוספות

### 6.0 תנאי למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה כנדרש בחוק .  
אישור משרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו .  
לא יוצא היתר בניה (מלבד היתר להריסה ) בשטח התכנית ללא ביצוע הריסת כל המבנה והפיתוח המסוּסנים להריסה וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית .

### 6.1 מים:

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

### 6.2 ניקוז:

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

### 6.3 ביוב:

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

### 6.4 הוראות בנושא חשמל:

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
-----	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל 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 הקמת 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 .  
בתכנית מתאר המתירה הקמת 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 הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .

לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/עליון עליון או 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 עמודים לבצע לפי העניין יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

### 6.5 אשפה:

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 6.6 הפקעה:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים: 188,189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

### 6.7 רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 6.8 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות:

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

### 6.9 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה.

### 6.10 חניה:

לא ינתן היתר בניה ללא מתן פתרונות חניה לכל השימושים כנדרש בתקנות החניה ולא יינתן טופס 4 ללא ביצוע החניות בפועל. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6.11 מקלטים:

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

### 6.12 כבוי אש:

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

### 6.13 הוראות בנושא עתיקות:

שטח התוכנית מצוי באתר עתיקות ועל כן יש להוסיף בהוראות התוכנית סעיף עתיקות כנדרש בנוהל מבא"ת :-

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית בנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולאיראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

#### 6.14. שימור וניצול מי נגר עילי:

- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרה מי תהום.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים מיס וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

#### 6.15. איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
  - ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.
  - ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
  - ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
  - ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל - 1970.
- מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.
- לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.

**6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:**

היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

**6.17 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):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור (7 עצים).
  - 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.
  - קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' מגזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
  - יש לתכנן אדניות בטון לשימור העצים בשטח המרוצף. יש להוסיף מערכת השקיה.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לבצוע תכנית זו הוא 15 שנים מתאריך אישור תכנית זו.

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

**8. חתימות**

תאריך: 20.12.13	חתימה: 	שם: יוסף סלמאן שנאן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 10.12.13	חתימה: 	שם: פאדל פאעור	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מ.ת. 24944 כפר סמון	תאגיד:	
תאריך: 20.12.13	חתימה: 	שם: יוסף סלמאן שנאן	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20.12.13	חתימה: 	שם: יוסף סלמאן שנאן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 23.12.13	חתימה: 	שם: סלימאן סלמאן שנאן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20/12/13	חתימה: 	שם: שכוב סלמאן שנאן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מועצה מקומית חורפש	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	



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

תוכנית מספר: 19710/ג שם התוכנית: \_\_\_\_\_  
 עורך התוכנית: פאדל פאעור תאריך: 10.12.13 חתימה: מהנדס פאדל פאעור

מ.ר. 24944  
 כפר סמייע

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	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		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		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)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	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?		
	✓	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		

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

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהחזיות האנף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

	√	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>
--	---	--	--	---

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

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה פאדל פאעור (שם), מספר זהות 053726881, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19710 ששמה תכנית לשינוי יעוד מגורים למגורים מסחר ותעסוקה, הגדרת הוראות וזכויות בניה בחורפיש. (להלן – "התוכנית").
  2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסת בנין מספר רשיון 24944.
  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.

מהנדס פאדל פאעור  
מ.ר. 24944  
כפר סמיני  
חתימת המצהיר

10.12.13  
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 מס' \_\_\_\_\_ 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/19710\_\_\_\_\_

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15.1.13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"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).

מהנדס מודד מוסמך רשיון מס. 787 טלפקס: 049972017 נייד: 0544802781	תאריך 24.12.13	מספר רשיון 787	שם המודד יוסף סל
---	-------------------	-------------------	---------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 1.12.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

מהנדס מודד מוסמך רשיון מס. 787 טלפקס: 049972017 נייד: 0544802781	תאריך 24.12.13	מספר רשיון 787	שם המודד יוסף סל
---	-------------------	-------------------	---------------------

**נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: ג/19710 שם התוכנית: \_\_\_\_\_  
 עורך התוכנית: פאדל פאעור תאריך: 10.12.2013 חתימה: מהנדס פאדל פאעור  
 מ.ר. 24944  
 כפר סנזי

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

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.			