

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21086

שם תוכנית: תכנית מפורטת שנוי יעוד קרקע ושנוי הוראות בניה בנחלה 17 חוסן.

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

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
ראש הועדה המקומית	ראש הועדה המקומית
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
ראש הועדה המחוזית	ראש הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

1. מתן לגיטימציה למבנים קיימים .
2. שינוי יעוד קרקע משטח מגורים ומבנה משק חקלאיים לשטח מגורים וחקלאי עם הנחיות מיוחדות .
3. שנוי קווי בניין על פי בנייה קיימת בשטח .
4. קביעת הוראות וזכויות בניה .
5. קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותשנוי יעוד קרקע ושנוי הוראות בניה בנחלה 17
חוסן.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ג/21086

מספר התוכנית

4.256 דונם

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

18.09.2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד
וחלוקה

• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

קואורדינטה X 228375
קואורדינטה Y 766725

1.5.2 תיאור מקום

חוסן
גוש 19896 ; ח"ח 3,6,4 ; נחלה 17
מ.א. מעלה יוסף

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית

התייחסות לתחום
הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה

חוסן

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ימורס
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19896	• מוסדר	• חלק מהגוש	----	3,4,6

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 כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2180/ג	17,17 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/4908	שינוי	תכנית זו משנה רק את היעוד השטח וכל יתר ההוראות בתכנית ג' / 4908 ממשיכות לחול.	4293	30/03/1995
ג'/2180	שינוי	תכנית זו משנה לפי המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג' / 2180 ממשיכות לחול.	2558	09.08.1979
ג' / 9953	שינוי	תכנית זו משנה את מה שי מפורטת בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג' / 9953 ממשיכות לחול.	5199	09.07.2006
תמ"א 35	כפיפות	מרקם שימור משולב. רגישות נופית-סביבתית גבוהה. שטח לשימור משאבי מים.	5018	15.04.2001
תמ"מ 2 תיקון 9	כפיפות	כפר קהילתי	5474	27.12.2005
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	בקרב עורק ניקוז משני.	5606	18/12/2006
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	אזור רגישות אי 1.	5704	16/08/2007

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-----	26	-----	18.09.2014	אינג' פאדל פאעור	ועדה מחוזית	-----
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	-----	1	18.09.2014	אינג' פאדל פאעור	ועדה מחוזית	-----
נספח עצים בוגרים	מחייב	1: 250	-----	1	18.09.2014	מודד מוסמך חימיסה סאדק	ועדה מחוזית	-----
נספח בינוי	מנחה	1: 250	-----	1	18.09.2014	אינג' פאדל פאעור	ועדה מחוזית	-----

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל / גוש / חלקה(י)
	ציון דהאן	053571360	-----	-----	-----	חוסן מיקוד 25180	049976668	-----	-----	-----

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ציון דהאן	053571360	-----	-----	-----	חוסן מיקוד 25180	049976668	-----	-----	-----

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	-----	מנהל מקרקעי ישראל	-----	מנהל מקרקעי ישראל	-----	רח' החרמון 2 קרית הממשלה נצרת עלית ת.ד. 580	-----	-----	-----	-----
בעלים	-----	ציון דהאן	053571360	-----	-----	חוסן מיקוד 25180	049976668	-----	-----	-----

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
• עורך ראשי	מהנדס	פאדל פאעור	053726881	24944	-----	-----	כפר סמיע ת.ד. 38 מיקוד 53251	049977050	050- 5380940	9977090
• מודד	מודד מוסמך	ח'מיסה סאדק	026376954	966-	-----	-----	מעיליה 25140	049575346	-----	-----

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**

- שינוי יעוד קרקע ושינוי הוראות בניה.
- מתן לגיטימציה למבנים קיימים וכן לאפשר הקמת שימושים תומכי חקלאיים פעילים ושימושים המבוססים על פעילות חקלאית בתוך הנחלה, התוכנית תואמת למדיניות הועדה המחוזית צפון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שנוי יעוד קרקע משטח מגורים ומבני משק חקלאיים לשטח מגורים וחקלאי עם הנחיות מיוחדות.
2. שנוי קווי בניין על פי בנייה קיימת בשטח.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה.
4. קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		4.256				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	371.11 מ"ר למגורים	+58.89	430		לפי תכנית ג/2180
	יח' דיור	4 יח"ד	-----	4 יח' דיור		לפי תכנית ג/2180
תיירות	מ"ר	160	+70	230 מ"ר	חקלאי עם הנחיות מיוחדות ומגורים	לפי תכנית ג/9953
	יח' אירוח	4 יח' ארוח	2 יח"א	6 יח"א		
תעסוקה	מ"ר	-----	+70	70	מבנה שיווק מרכז של תוצרת חקלאית מקומית	לא רלבנטי
	מ"ר	-----	+100	100	שימושים חקלאיים ללא בעלי חיים	לא רלבנטי
	סה"כ		+ 170	170		

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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
חקלאי עם הנחיות מיוחדות	300				
מגורים א'	20				
מבנה משק	310				
דרך מאושרת	820				

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 מאושר לפי ג/2180			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ' (*)	1261	29.64		מגורים א'	1261	29.64
חקלאי עם הנחיות מיוחדות	----	----		חקלאי עם הנחיות מיוחדות	1172	27.53
מבני משק חקלאיים (*)	1615	37.94		מבני משק	443	10.41
דרך מאושרת (*)	1380	32.42		דרך מאושרת	1380	32.42
סה"כ	4256	100		סה"כ	4256	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: חקלאי עם הנחיות מיוחדות
4.1.1	שימושים
א.	שימושים תומכים לחקלאים פעילים – 80 מ"ר תיירות כפרית : יחידות לאירוח כפרי. וברכת שחיה .
	70 מ"ר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית : שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .
	100 מ"ר שימושים חקלאיים ללא בעלי חיים : מחסנים חקלאיים , בתי מיון, אריזה , אחסנה וקירור של תוצרת חקלאית , סככה חקלאית .
	אזור זה נועד ליחידות אירוח ומבנים לתעסוקה חקלאית .
4.1.2	הוראות
א.	תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות האירוח : עמידה בתקנים פיזיים של משרד התיירות.
ב.	המרחק בין המבנים הקיימים לפי התשריט ומבנים חדשים יהיו במרחק 3 מ' מכל מבנה .
ג.	חניה/ מחסן תותר בנייתן של חניות רכב מקורות /מחסן בקו בנין קדמי = 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבה ארונית ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. לכל יח"א תהיה חניה נפרדת . החניות תהיינה בתחום המגרש. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים , בעלי גבול צדדי משותף , תתאפשר הקמתם של חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי = 0 מ' , בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש .
ד.	גנון באחריות יוזם התכנית לטפח את השטחים הלא מנוצלים לחניות ; שבילים ומבנים ע"י שתילת צמחיה (דשא , פרחים וכו') .
ה.	רעש על יח' הארוח חל חוק האוסר על הקמת רעש אחרי השעה 23:00 .
ו.	זהום על היזם לשמור על נקיון המקום הן בחדרים והן בשטח הפתוח ולפנות את האשפה במקום בהתאם לנהל פינוי האשפה במושב חוסן .
ז.	כל המבנים יחוברו לתשתיות .
ח.	ברכה במידה וימומשו 4 יחידות אירוח ומעלה וליחידות ברכה זו מוגדרת כציבורית בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 07/08/08 – תקנות התכנון (בקשה להיתר " תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח – 2008) ועדכוניו ועליה לעמודת בדרישות התקנות הנ"ל .

4.2	שם ייעוד: מגורים א'
4.2.1	שימושים
א	מגורים מיועד לבניית 4 יחידות דיור . 4 יח' אירוח במגרש כל יחידה וסה"כ שטחי הבנייה לכל יחידות האירוח באזור מגורים 150 מ"ר .
4.2.2	הוראות
א	חניה תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי = 0 . לכל יח"א תהיה חניה נפרדת . החניות תהיינה בתחום המגרש .
ב	מבנה שירות מחסן תותר בנית מחסן בקו בנין צדדי 0 מ' בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים , בתנאי של ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש .
ג	תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות האירוח : עמידה בתקנים פיזיים של משרד התיירות.
ד	המרחק בין המבנים הקיימים לפי התשריט ומבנים חדשים יהיו במרחק 3 מ' מכל מבנה .

ה	גנון	באחריות יוזם התכנית לטפח את השטחים הלא מנוצלים לחניות; שבילים ומבנים ע"י שתילת צמחיה (דשא, פרחים וכו').
ו	רעש	על יח' הארוח חל חוק האוסר על הקמת רעש אחרי השעה 23:00.
ז	זהום	על היזם לשמור על נקיון המקום הן בחדרים והן בשטח הפתוח ולפנות את האשפה במקום בהתאם לנוהל פינוי האשפה.
ח		כל המבנים יהוברו לתשתיות.

4.3	שם ייעוד: דרכים	
4.3.1	שימושים	
ב.	הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות ההנדסיות: חשמל; מים; ביוב ותקשורת.	
4.3.2	הוראות	
ט.	אסורה כל בניה בתחום הדרך.	

4.4	שם ייעוד: מבנה משק	
4.4.1	שימושים	
א	מיועד להקמת מבני משק, מבני עזר, מתקנים נלווים כגון משטחי עבודה, שבילי גישה מיכלי מים ותערובת, תעלות ניקוז ומעבירי מים, משטחים לגידולים חקלאיים.	
4.4.2	הוראות	
א	היתירי בניה יוצאו באישור משרד הבראות, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה %				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים מ"ר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר) *	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת **								קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	20	1237	430 מגורים	60			640מ"ר	52.45%	45%	4 יח"ד+ 4 יח"א	3 יח"ד	8	2	---	לפי תשריט			
חקלאי עם הנחיות מיוחדות	300	1172	שימושים תומכים לחקלאים פעילים : 80 מ"ר יח"א		---	---	250 מ"ר	---	---	2 יח' אירוח	-----	8	2	---	לפי תשריט			
			מבנה שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית 70 מ"ר															
			שימושים חקלאיים ללא בעלי חיים : 100 מ"ר															
מבנה משק	310	443	18%	7%	-----	----	25%	25%	25%	----	-----	-----	2	-----	לפי תשריט	3	3	3

* גובה המבנה יימדד מפנה הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים לקבלת היתר בניה**

1. לא יתנו היתר בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע
2. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחק הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי – חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
3. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהצאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/ או פעילות חקלאית).
4. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו- 3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המגורר בנחלה דרך קבע.
5. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
6. הבקשה להיתר תציג תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

6.2 הנחיות למנגנון ניטור ובקרה

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמה: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

6.3 מים

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.4 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

6.5 ביוב

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

6.6 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:--

מחיר 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 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. בתכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 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.

6.7. אשפה

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

6.8. חלוקה

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.9. הפקעה

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

6.10. רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק תכנון והבניה.

6.11. היטל השבחה

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

6.12 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.13 מקלטים

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

6.14 כבוי אש

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

6.15 שימור וניצול מלא נגר העילי באזור פגיעת מסתהום אי 1.

- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרה מי תהום.
- מי מרזבי בגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחולחלים.
- בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.

6.16 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור (6 עצים).
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

6.17 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיצוקם) בדבר הצורך בחיצוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיצוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיצוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.18 הוראות בנושא 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%.

6.19 הריסת מבנים

א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-----	-----	-----
-----	-----	-----

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע התכנית תוך 15 שנים.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: ציון דאהן 053571360	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: פאדל פאעור	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מ.מ. 24944 כפר סביב	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ציון דאהן 053571360	יוזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכניתתוכנית מספר: 21086/ג שם התוכנית: _____עורך התוכנית: פאדל פאעור תאריך: 18.09.2014 חתימה: מהנדס פאדל פאעור

מ.ר. 24944

כפר סביר

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.

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, כינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט 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	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	✓	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	✓	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	✓	
		אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽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)	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	

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

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		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?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		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?	✓	
		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?	✓	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) הרשסי"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.

	√	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים
--	---	--	--	----------------------------

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"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/21086 ששמה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית 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 סביון
חתימת המצהיר

2.3.15

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

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