

2125279-7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז הצפון
06-2015
9 מת 2 ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18230

שם תוכנית: הרחבה למגורים מערב הישוב.

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל מרכזי
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="263 1054 682 1220" data-label="Text"> <p>מושרד הסנים מחוז יפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>18230</u> הועדה המחוזית לתכנון ובנין החליטה ביום <u>10.12.10</u> לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי ארן-יר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="313 1492 650 1628" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>18230</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ב ו.ש.צ.פ., מבנים ומוסדות ציבור והתוויית דרך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הרחבה למגורים מערב הישוב.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

18230/ג

מספר התוכנית

28.933

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

17.12.2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה .

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי

קואורדינטה X 219/375
קואורדינטה Y 762/750

1.5.2 ת' יאור מקום ירכא

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.מ.ירכא

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות עכו

יישוב ירכא

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה לי"ר
רחוב לי"ר
מספר בית לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18898	מוסדר	חלק מהגוש	83	77,39,84,38,23,41,42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31.12.2006	5611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג/13679 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/13679

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סמאח מולא	26.11.2013	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סמאח מולא	26.11.2013	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עלאא אבו דיא	25.06.2012	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	עמוס דנק	25.06.2012	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	אלפא סיבוס	25.06.2012	1	ל"ר	1:125	מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	אלפא סיבוס	25.06.2012	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תחבורה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			05472626 46		ירכא ת.ד. 370 מיקוד: 24967					040507055	חביש אמל	
				04-9962691	ירכא ת.ד. 755 מיקוד: 24967					37223641	עטאללה סאמר	

1.8.2 יזם במפעל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0504010604		ירכא ת.ד. 784 מיקוד: 24967				033245879	אמיר עטאללה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04-9962691		ירכא ת.ד. 755 מיקוד: 24967				35259001	עטאללה סאלח	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
hitzhaghi@gmail.com			04-9560377	ירכא ת.ד. 4264 מיקוד: 24967		123136			321454639	סמאח מולא	מהנדס
a9967691@bez eqint.net		050564959 4	04-9967691	ירכא ת.ד. 90 מיקוד: 24967		944			028151900	אהסאן מולא	מודד מוסמך

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
לי"ר	לי"ר

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 הוראות יה**2.1 מטרת התוכנית**

1. הרחבה למגורים מערב הישוב.
2. קביעת הוראות הבינוי וקביעת זכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ב.ו.צ.פ., מבנים ומוסדות ציבור והתווית דרך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	28.933
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	18516		18384+	132	מ"ר	מגורים
	74		74+	לי"ר	מס' יחיד	
	442.4		442.4+	לי"ר	מ"ר	מבני ציבור

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
		001-006	מגורים ב
		100-102	דרך מוצעת
		200-201-202	דרך משולבת
		400	מבנים ומוסדות ציבור
		300-304	ש.צ.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
64.00	18516	99.28	28663
22.31	6455	0.457	132
2.13	617	0.478	138
9.65	2792		
1.91	553		
100	28933	100	28933



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בנייני מגורים עד 4 קומות, גני ילדים ופעטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות, קיוסקים, מספרות, ומוסכים לחנית רכב פרטי
4.1.2	הוראות
	<p>הנחיות לפיתוח מגרשים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, שבילים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית. 2. לשלב בתכנון הקירות שבגבול המגרש ארונות תשתית כגון חח"י, בזק וטל"כ. 3. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו תמיכות בגובה שלא יעלה על 4.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה. במקרה של תמיכה ע"י מסלעות או מדרון חפור יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחייה הגלילי ולתנאי מיעוט בהשקיה. 4. תפוח רצועת גינון בגבול עם הכביש ברוחב מינימלי 2.0 מ'. הגינון ברצועה זו יכיל צמחייה משתלשלת ומטפסים, שיחים ועצים בוגרים
4.2	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב.
ב.	מעבר להולכי רגל.
ג.	מעבר תשתיות מדרכות, גינון, וחניה.
4.2.2	הוראות
א.	<p>הנחיות לפיתוח כבישים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ד' 2 בנספח הנופי ביחס לפיתוח השצ"פ, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסה והחניית של המגרש לאורך הכביש. חתך טיפוסי מנחה לרחוב יצורף לתוכנית זו. 2. תצורף תכנית גינון שתכלול עצי רחוב להצללה במרווחים 8-10 מ' וערוגות מגוננות. בנוסף תצורף תוכנית השקיה. 3. תמיכות שבין כביש לשטח פתוח יתוכננו בגובה שלא יעלה על 4.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.
4.3	שם ייעוד: ש.צ.פ.
4.3.1	שימושים
א.	שטחים המיועדים לגינות ציבוריות
4.3.2	הוראות
א.	<p>הנחיות לפיתוח השצ"פ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינון והשקיה. 2. תכנית פיתוח של השצ"פ תכלול: כל הגבהים הסופיים, מיקום שביל להולכי רגל, גובה עליון ופרישת קירות, פתרונות ניקוז, מתקני משחק, ריהוט גן, פרטי פיתוח מיוחדים של הגן. 3. יישמרו העצים הקיימים בשצ"פ. 4. תצורף תוכנית גינון והשקיה. הגינון יהיה בדגש של צמחייה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. 5. העבודות יבוצעו על בסיס שפת עיצוב אחידה ובשימוש חומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
א.	מבני דת
ב.	מוסדות חינוך ותרבות.
ג.	מגרשי משחקים.
ד.	מרפאות, תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
4.4.2	הוראות
א.	

4.5	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
א.	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : מים, ביוב, חשמל, ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
ב.	גינון.
ג.	חניה.
4.5.2	הוראות
א.	הנחיות לפיתוח כבישים: 1. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ד' 2 בנספח הנופי ביחס לפיתוח השצ"פ, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסה והחניות של המגרש לאורך הכביש. חתך טיפוסי מנחה לרחוב יצורף לתוכנית זו. 2. תצורף תכנית גינון שתכלול עצי רחוב להצללה במרווחים 8-10 מ' וערוגות מגוננות. בנוסף תצורף תוכנית השקייה. 3. תמיכות שבין כביש לשטח פתוח יתוכננו בגובה שלא יעלה על 4.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח הא (השטח)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני								מתחת הקובעת	מעל מפלס לפנייה הקובעת					
											שרות	עיקרי				שרות
3	3	3 ⁽³⁾	3	4	13.5 ⁽²⁾	45	4	74	120	(1)	(1)	20	100	400	001-006	מגורים ב'
3	3	3	3	2	9	50	--	--	100	(1)	(1)	20	80	500	400	מבנים ומוסדות ציבור

הערה:

- (1) בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי ששך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.
- (2) גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג לא כולל מתקנים טכנים על הגג.
- (3) מרווח צידי 0 מ' כאשר החזית הנדרשת תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

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

6.2 ניקוז

- ביצוע פתרון הניקוז יהיה על פי העקרונות המוצעים בתכנון הכבישים ונספח הניקוז.
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לכל שטח התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
תנאי לקבלת היתר בניה לבתים חדשים, למעט לטובת לגיטימציה ל- 10 בניינים קיימים הינו תחילת ביצוע מאספ ביוב אזורי מצומת מכר ועד לתחנת שאיבה לביוב אזורית (ת"ש "שמרת"). תנאי לאישור היתר בניה (לגיטימציה) לבתים קיימים כנ"ל- חיבור בפועל למערכת ביוב מרכזית בירכא ולפתרון הקצה המאושר- מט"ש "עכו".
* אישור לאיכלוס הבתים החדשים יינתן לאחר השלמת ביצוע המאסף האיזורי.
הערה: אישור בכתב של מהנדס תאגיד "אל-עין" בדבר תחילת/ השלמת עבודות להנחת המאסף האזורי שתועבר לועדה מקומית לתכנון ולבניה עם עותק למשרד הבריאות יהווה אסמכתא למתן היתר בניה/ אישור איכלוס בהתאם.

6.4 הוראות בנושא החשמל

- 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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשאה, 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 בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיל	מהתיל	מחיל
מחיל	הקיצוני/מהכבל	מחיל
מחיל	/מהמתקן	מחיל
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	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
	0.5 מ'	כבל חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבל חשמל מתח גבוה

כבל חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון חשמל	1.00 מ'	
שנאי על עמוד	3.00 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מקני 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 הין בעל התשתית לבין 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 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 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).

6.5 אשפה

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.7 תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. כמו כן תנאי למתן היתר לדרכים מספר 1,6,8 ו- 10 יהיה הזמנת העתקה של עמודי החשמל מתוואי הדרך וביצוע העתקת רשת החשמל בפועל.

6.8 היטל השבחה

א. הו ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.10 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.12 איחוד וחלוקה

תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה או תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית ורישום החלוקה כחוק.

6.13 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

תנאי למתן היתר בנייה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הינו חיזוק המבנים כולם ביחד עם תוספות הבנייה בפני רעידות אדמה לפי דרישות תקן 413.

6.14 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ל"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 הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמוכתה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה 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 יחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.15 מבנים להריסה

א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.16 מי נגר עילי

1. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 - במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.
 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.17 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.18 מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים:
א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

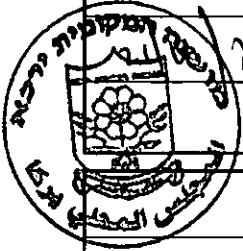
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 21/4/2015	חתימה: א.א.	שם: חביש אמל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 2015	חתימה: סאדי אלמ	שם: סאמר עטאללה	
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה: א.א.	שם: סמאח מולא	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: א.א.	שם: אמיר עטאללה	זים בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: א.א.	שם: עטאללה סאלח	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	



חתימה: סמאח מולא
מזהר: ס.א.א.א.א.
מ.ר. 123136

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

סמל מולא
מתודת אורחית
מ.ר. 123136

תוכנית מספר: ג/18230 שם התוכנית: הרחבה למגורים מערב ירכא
עורך התוכנית: סמל מולא תאריך: חתימה:

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 ⁽²⁾	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		התאמה בין התשריט להוראות 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 (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יוזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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?		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 לדרשות 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?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה כלבד למבנה קיים ללא שיעו ייעוד.

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

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה **סמאח מולא** (שם), מספר זהות **321454639** מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18230 ששמה הרחבה למגורים מערב הישוב (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון **123136**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. עמוס דנק	מהנדס מים ביוב וניקוז	נספח ניקוז
ב. עלא אבו ריא	אדריכל נוף	נספח נופי
ג. אלפא סיבוס	מהנדס כבישים ותנועה	נספח תחבורה
ד. אלפא סיבוס	מהנדס סביבה	נפח תברואה

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.

סמאח מולא
מהנדסת אזרחית
מ.ר. 123136

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות 040248221,
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 119833
או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי 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.

אד' נוף עלא אבו ריא
מס' חישין 119833

חתימת המצהיר

סמאח מולא
מהנדסת אורחית
מ.ר. 123136

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: _____

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: 9/14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<p><u>15.3.15</u> תאריך</p>	<p>מולא אחסאן מהנדס מ. ומודד מוסמך ירכא - ר.מ. 944 פלא : 050568894</p>	<p><u>944</u> מספר רשיון</p>	<p><u>פלין קואק</u> שם המודד</p>
---------------------------------	---	----------------------------------	--------------------------------------

2. עדכניות המדידה

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

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: _____ שם התוכנית: _____

עורך התוכנית: סמאח מולא תאריך: _____

סמאח מולא
חתימה והנדסת אדריכלות
מ.ר. 123136

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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקות 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.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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

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

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