

2013493

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בכ/מק/ 15421 / 5 / 14

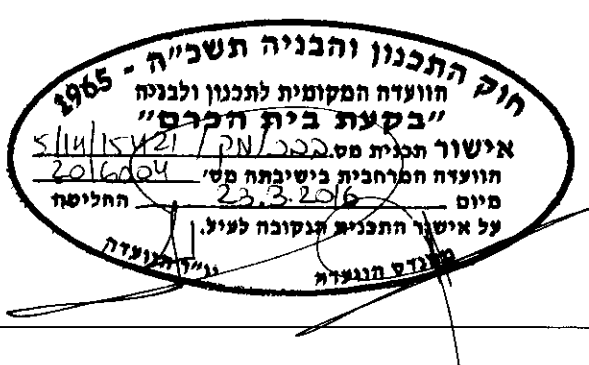
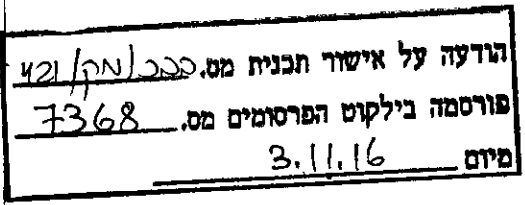
תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון, הגדלת שטחי ציבור, הקטנת קו בניין והגדלת מספר קומות.

מחוז : הצפון.

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם.

סוג תוכנית : תוכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת איזון ובהתאם לתכנית מס' ג/15421 המאושרת, הגדלת שטחי ציבור, הקטנת קו בניין והגדלת מספר קומות.

1.	זיהוי וסיווג התכנית
----	---------------------

1.1	שם התכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית.	תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון, הגדלת שטחי ציבור, הקטנת קו בניין והגדלת מספר קומות. בכ/מק/ 15421 / 14 / 5.
1.2	שטח התכנית	מספר התוכנית.	192.157 דונם.
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה	מילוי תנאים למתן תוקף. 04 04/10/2016
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה	תכנית מפורטת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית. כן. לא. ועדה מקומית. 62 א(א)(1), 62 א(א)(2), 62 א(א)(3), 62 א(א)(9). תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X	בקעת בית הכרם. 759500 226500
1.5.1	תאור מקום		
1.5.2	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	מועצה מקומית בענה. חלק מתחום הרשות.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית		
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	בענה. מזרח בענה. ל"ר. ל"ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18974	מוסדר	חלק מהגוש	21,20,17,16,15,14,13,6 50,49,48,47,41,25,22	26,24,23,8,7,5 51,42,29,28,27
18975	מוסדר	חלק מהגוש	37,36,35,34,33,32,1 45,44,43,42,41,40,39,38 51,50,49,48,47,46	81,56,55,54,31,30,8
18977	מוסדר	חלק מהגוש	97	13,12,11,10,9,8,7,6,5,3,2,1 23,22,21,20,19,18,17,16,15,14 31,30,29,28,27,26,25,24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
15421/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות לתוכנית ג/15421 ממשיכות לחול.	6640	06/08/2013

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	23	ל"ר	04/10/2016	דוירי אברהים	ועדה מקומית.	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 1250	ל"ר	1	04/10/2016	דוירי אברהים	ועדה מקומית.	
תשריט איחוד וחלוקה	מחייב	1: 1250	ל"ר	1	04/10/2016	אסעד אסדי	ועדה מקומית.	
נספח תנועה	מנחה	1: 500	ל"ר	ל"ר	04/10/2016	גיסאן מזאוי	ועדה מקומית.	
טבלאות הקצאה ואיוון	מוז"ב	ל"ר	30	ל"ר	04/10/2016	פהים מחיול	ועדה מקומית.	

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
1.8.1 מגיש התכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ועדה מקומית בקעת בית הכרם	ת.ד. 809, כרמיאל, מיקוד 21651	04-9027500	ל"ר	04-9580379	ibtisam@bet-hakerem.co.il

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ועדה מקומית בקעת בית הכרם	ת.ד. 809, כרמיאל, מיקוד 21651	04-9027500	ל"ר	04-9580379	ibtisam@bet-hakerem.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקו'	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	ת.ד. 580, נצרת עילית, קריית הממשלה, מיקוד 17105	04-6564311	לי"ר	04-6564224	Tzafonticun@mmi.gov.il
בעלים	ופרטיים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו.

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	אברהים דויירי	02046617	38095	לי"ר	ת.ד. 10737, נצרת, מיקוד 16410	04-6576387	050-5225112	04-6461896	I.dweiry@gmail.com
מודד	מודד מוסמך	אסעד אסדי	025890385	1044	לי"ר	ת.ד. 902, דיר אלאסד, מיקוד 20188	04-9881584	052-2475539	04-9881584	Asad_asl@Yahoo.com
שמאי	שמאי מקרקעין	פהים מחיול	020840153	1653	לי"ר	ת.ד. 675, פקיעין, מיקוד 24914	052-2699563	052-2699563	1534-9976862	Famakhoul@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.
הגדלת שטחים לצורכי ציבור.
הקטנת קו בניין.
הגדלת מספר קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.
הגדלת שטחים לצורכי ציבור.
הקטנת קו בניין.
הגדלת מספר קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	192.157
--------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	131,355	-5,631	136,986	מ"ר	מגורים
	לי"ר	496	-22	518	מס' יח"ד	
	לי"ר	2,192	0	2,192	מ"ר	מסחר
	לי"ר	5,666	+692	4,974	מ"ר	מבנה ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
הריסות		
לי"ר	202-200 , 196-100	מגורים ב' 2.
לי"ר	503 – 500	מבנים ומוסדות ציבור.
617	638 – 600	שטח ציבורי פתוח.
708,707,705,704	708 – 700	דרך מאושרת.
לי"ר	1003 – 1000	דרך מוצעת.
לי"ר	253 – 250	מגורים ומסחר.
לי"ר	907 - 900	דרך משולבת.

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		
אחוזים	שטח בדונם	יעוד
61.10	117.410	מגורים ב' 2.
3.60	6.926	מבנים ומוסדות ציבור.
8.07	15.509	שטח ציבורי פתוח.
18.70	35.933	דרך מאושרת.
2.31	4.433	דרך מוצעת.
3.05	5.855	דרך משולבת.
3.17	6.091	מגורים ומסחר.
100%	192.157	סה"כ

מצב מאושר		
אחוזים	שטח בדונם	יעוד
0.93	1.791	אזור מגורים א' (*).
62.86	120.789	אזור מגורים א/2.
3.17	6.091	אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.
2.88	5.527	אזור מבנה ציבור.
7.03	13.514	שצ"פ.
20.47	39.335	דרך קיימת או מאושרת.
2.66	5.110	דרך משולבת.
100%	192.157	סה"כ

(*) יעוד לא לפי מבא"ת.

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב' 2	
4.1.1	שימושים :	
	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת, אזור מגורים א' או מגורים א/2 בהתאם למספר תאי השטח בטבלה - 5 (זכויות והוראות בניה).	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.
ב.	הוראות פיתוח	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.

4.2	מגורים ומסחר	
4.2.1	שימושים :	
	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת, אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.	
4.2.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.
ב.	הוראות פיתוח	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים :	
	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.	
4.3.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.
ב.	הוראות פיתוח	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.
ג.	הוראות בינוי	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.

4.4	שטחים ציבוריים פתוחים	
4.4.1	שימושים	
	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.	
4.4.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.
ב.	הוראות פיתוח	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.

4.5	דרכים	
4.5.1	שימושים	
	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.	
4.5.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.
ב.	הוראות פיתוח	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.
ג.	הוראות בינוי	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.

4.6	דרך משולבת	
4.5.1	שימושים	
	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.	
4.5.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.
ב.	הוראות פיתוח	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.
ג.	הוראות בינוי	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע.

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				סח"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב' 2	100-196 (10) (11)	400	108	18	0	0	לייר	126	לייר	4	42	13.0 ללא יציאת גג או גג רעפים	4 (3)	0	3.0 (2)	3.0	3.0	
		400	108	18	0	0	לייר	126	לייר	4	42	16.0 ללא יציאת גג או גג רעפים	5 (3)	0	3.0 (2)	2.0	2.0	
		400 (4)	120	24	0	0	לייר	144	לייר	6	40	12.0 + 2.5 ליציאת גג או גג רעפים	4 (3)	0	3.0 (2)	3.0	3.0	
	250-253	500	72	12	0	42 (6)	לייר	168	לייר	4	45	14.0 ללא יציאת גג או גג רעפים	3	0	3.0 (2)	3.0	3.0	
36			6															
מבנים ומוסדות ציבור	503 – 500	800	90 (5)	30	0	40 (7)	לייר	160	לייר	לייר	45	12.0 ללא יציאת גג או גג רעפים	3	1	3.0 (2)	3.0	3.0	
		500	10	לייר	לייר	לייר	10	לייר	לייר	10	4.0	1	0	3.0 (2)	3.0	3.0		

הערות לטבלה 5 :

- (1) 3 קומות + קומת עמודים מפולשת או קומת מרתף.
 - (2) או לפי התשריט.
 - (3) כולל קומת עמודים מפולשת.
 - (4) או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר (חלקה רשומה).
 - (5) תותר העברת אחוזי בניה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
 - (6) תשמש קומת חניה.
 - (7) תותר הקמת חניה תת-קרקעית באזור זה ללא נסיגה מגבולות המגרש באישור הועדה המקומית, שטח זה יחשב כשטח שירות.
 - (8) לפי מגורים א' בתכנית מס' ג/15421 מאושרת.
 - (9) לפי מגורים א/2 בתכנית מס' ג/15421 מאושרת, למעט ההקלות המוצעות בתכנית זו כתוצאה מקו החשמל.
 - (10) לפי מגורים א/2 בתכנית מס' ג/15421 מאושרת.
 - (11) בסמכות הועדה המקומית לאשר שטח מגרש מזערי עד 290 מ"ר במגרשים מס' 105, 116, 118, 142, 189, 190.
- במגרשים שרוחבם עד 15.0 מטר בסמכות הועדה המקומית לאשר קו בנין 2.0 מטר מצד אחד.
 - מפלס הכניסה הקובעת לבניין ± 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.
 - גובה הבניה יימדד מפני קרקע סופית (אחרי פיתוח), ללא גובה מעקה או יציאת גג.
 - גישה לחניה ע"י רמפה/גשר תהיה בקו בניין אפס ללא נסיגה מגבול הדרך.

6. הוראות נוספות

כל סעיפי הוראות נוספות בהתאם לתוכניות מאושרות מס' ג/15421.

6.1 חלוקה.

תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים במתחם B בהתאם למצוין בתשריט, החלוקה המוצעת מבוססת על הוראות תכנית מס' ג/15421, ועפ"י טבלאות הקצאה ואיזון. מתחם A אינו כלול באיחוד וחלוקה בשלב זה. תנאי למתן היתר בניה במתחם A הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'.
רישום:
בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

6.1 א. הפקעות.

כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.

6.2 ניקוז.

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית, יובטח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרת של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות, של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה לפי תמ"א-38.

1. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית.
2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (כדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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".
3. 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.

6.4 סילוק עודפי עפר.

היתר 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 בניה 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 במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.5 הוראות בנושא חשמל.

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.6 מבנים קיימים.

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :

1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
- תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק תוספת התורגת מקונטרס הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.7 שמירה על עצים בוגרים.

בשטח התכנית קיימים עצי זית אשר מיועדים להעתקה.

הנחיות להעתקת עצים :

1. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום.
2. סימון והכנת בורות ההעתקה.
3. הכנת בורות בנפח לא יפחת מ- 1 מ"ק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ- 70 ס"מ.
4. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בעונת הקיץ.
5. העץ יועתק לאזור של אקלים מתאים.

העצים שייעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר - מרץ למקומות הקבועים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

7. ביצוע התכנית.**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
01	כפוף לתוכנית מס' ג/ 15421 מאושרת.	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה של תכנית ג/ 15421.
--

8. חתימות

תאריך : 04/10/2016	חתימה :	שם : לי"ר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה מקומית בקעת בית הכרם.		

תאריך : 04/10/2016	חתימה :	שם : לי"ר	היזם במועל
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה מקומית בקעת בית הכרם.		

תאריך : 04/10/2016	חתימה :	שם : לי"ר	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: מינהל מקרקעי ישראל.		

תאריך : 04/10/2016	חתימה :	שם : אברהם דויירי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר		

9. רשימת תיוג

תוכנית מספר: בכ/מק/ 15421 / 5 / 14 שם התוכנית: תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

עורך התוכנית: אברהם דויירי תאריך: 04/10/2016 חתימה: _____

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 וכו'?	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית	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.	✓	
	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	✓	
		שם התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	✓	
	1.1	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	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
	8.2		✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?	✓	
		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	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או 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		האם נבדקה התוכנית בדיקה מקדמית ('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?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?	✓	
		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?	✓	
שמירה על עצים בוגרים		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אברהים דויירי מס' תעודת זהות : 020246617
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' בכ/מק/ 15421 / 5 / 14 תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה, בינוי ערים ואדריכלות נוף מספר רישיון 38095.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי
א. אינג' אסעד אסדי - מודד מוסמך - רקע מצב קיים/טבלאות וחישוב שטחים.
ב. פהים מחיול - שמאי מקרקעין - טבלת הקצאה ואיזון.
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.

אברהים דויירי
ארכיטקט ובינוי ערים
Ibrahim B. Dawery
Town Planner Landscape Arch.
חתימת המצהיר

04/10/2016
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : בכ/מק/ 15421 / 5 / 14

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: 07/15 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).

04/10/2016
תאריך

1044
מספר רשיון

אסעד אסדי
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 09/16 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

04/10/2016
תאריך

1044
מספר רשיון

אסעד אסדי
שם המודד

הצהרת שמאי מקרקעין

אני החתום מטה פהים מחיול (שם), מספר זהות 020840153, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' בכ/מק/ 15421 / 14 / 5 תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם מועצת השמאים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 1653.
אני מומחה בתחום שמאות מקרקעין שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני ערכתי את טבלת הקצאה ואיזון 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.

פהים מחיול
שמאי מקרקעין
 ח.משרד המשפטים 1653

פהים מחיול
 שם השמאי המוסמך וחתימה

04/10/2016
תאריך

1653
מספר רישיון

נספח הליכים סטטוטוריים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
החלטה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר	ל"ר	ל"ר