

2000242495-1

תכנית מס' תק-מה-09-610 תקנון מעודכן  
שכונת מגורים-בוקעאתא- תוכנית מקומית  
מפורטת

מבא"ת 2006

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון

הוראות התוכנית

נ ת ק ב ל

תוכנית מס' ג/20349

תוכנית מפורטת שכונת מגורים דרומית בוקעאתא

צפון  
מעלה חרמון  
תוכנית מפורטת

מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

|  |  |
|--|--|
| <p>מינהל התכנון - מחוז צפון<br/>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965<br/>אישור תכנית מס' <u>20349</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה<br/>ביום <u>1.7.15</u> לאשר את התכנית<br/><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה או שור שר<br/><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה או שור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> |  |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20349</u><br/>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____<br/>מיום _____</p> |  |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית המתאר המאושרת לבוקעאתא ג/6121, הינה התוכנית המשמעותית היחידה הקובעת את גבולות הבינוי, יעודי הקרקע וזכויות והגבלות הבניה.

אופי הבניה בכפר – כללית, סגנון המגורים הקיים הוא של בתי קומות (בד"כ 2-3 קומות), בקומה א' בד"כ מתגוררים ההורים ובקומה ב' הדור השני.

לכאורה, קיבולת המגורים כפי שאושרה בתוכנית ג/6121 נותנת מענה לקליטת כל פוטנציאל הישוב, הרבה מעבר לשנת היעד 2026. אולם בפועל, מימוש זכויות הבניה/ הקמת יחידות דיור חדשות מתבצעת בהתאם למחזיקים בקרקע (בעלי הקרקעות) ולפי צרכיהם.

במציאות של בוקעאתא רק לכ- 10% מכלל המשפחות פוטנציאל קרקעי המאפשר הקמת מבני מגורים נוספים. לכ- 90% מתושבי הכפר אין עתודות קרקע לבניה בתחומי התוכנית המאושרת כלומר:

- ← המציאות מעוגנת בעובדה שמספר מצומצם של משפחות מחזיקות ברוב הקרקעות שבכפר המיועדות למגורים.
- ← שוק המקרקעין בכפר, כמעט באופן מוחלט אינו קיים. אין עסקאות של קניית ומכירת קרקעות.
- ← אין הגירה מהכפר החוצה.

מהנאמר לעיל עולה כי למרות קיבולת יחידות הדיור המאושרת "המספקת" (ויותר) שאינה ישומית, הפתרון לבעיית הדיור של חסרי הקרקעות לבניה לא ימצא בתחום "הקו הכחול" המאושר, אלא מחוצה לו ובעיקר על הקרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל.

התוכנית המוצעת – תוספת מתחם מגורים מחוץ לגבול התוכנית המאושרת, מבטאת את מצוקת חסרי הקרקעות (הרבים) המיועדות למגורים.

"הפתרון" – בניית יחידות דיור על קרקע "שבבעלות", ושאינה כלולה בתוכנית מאושרת, אינו פתרון ואף יותר מזה, זהו הליך בלתי חוקי שמקורו כאמור בחוסר פתרון אמיתי – ישומי (גם בטווח הרחוק).

התוכנית המוצעת באה להסב את המצב התכנוני הקיים (שטח חקלאי) לשטח למגורים, כדי לתת מעמד חוקי למבנים: שנבנו, נבנים ויבנו בעתיד כחוק וזאת, למרות קיבולת יחידות הדיור הגלומה בתוכנית ג/6121.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

|  |  |     |
|--|--|-----|
| שם התוכנית                             | שם התוכנית ומספר התוכנית               | 1.1 |
| שם התוכנית                             | שם התוכנית ומספר התוכנית               | 1.2 |
| שטח התוכנית                            | שטח התוכנית                            | 1.3 |
| מהדורות                                | מהדורות                                | 1.4 |
| מספר מהדורה בשלב                       | מספר מהדורה בשלב                       |     |
| תאריך עדכון המהדורה                    | תאריך עדכון המהדורה                    |     |
| סוג התוכנית                            | סוג התוכנית                            |     |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       |     |
| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית   | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית   |     |
| לפי סעיף בחוק                          | לפי סעיף בחוק                          |     |
| היתרים או הרשאות                       | היתרים או הרשאות                       |     |
| סוג איחוד וחלוקה                       | סוג איחוד וחלוקה                       |     |
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי |     |

**1.5 מקום התוכנית**

|       |                         |  |  |
|-------|-------------------------|--|--|
| 1.5.1 | נתונים כלליים           | מרחב תכנון מקומי                                   | מעלה חרמון   |
|       |                         | קואורדינאטה X                                      | 273200   |
|       |                         | קואורדינאטה Y                                      | 788900   |
| 1.5.2 | תיאור מקום              | בדרום הכפר בוקעאתא                                 |  |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית  | רשות מקומית  | מועצה מקומית בוקעאתא   |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית | חלק מתחום הרשות גולן שכונת מגורים בדרום הכפר בוקעאתא, ד.נ. מעלה חרמון לא רלוונטי לא רלוונטי לא רלוונטי |

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית לא רלוונטי – ללא הסדרה וללא גושים וחלקות**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
|          |         |               |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש   | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי   |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלוונטי  | לא רלוונטי       |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי**

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

| תאריך    | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס         | מספר תוכנית מאושרת |
|----------|--------------------|---|-----------------|--------------------|
| 27/12/05 | 5474               | ישוב מיוחד, מירקם שימור ארצי דרך אזורית רגישות נופית סביבתית גבוהה שטח לשימור משאבי מים באגן היקוות הכנרת | כפיפות          | תמ"א/35            |
| 16/8/07  | 5704               | אזור א-1 פגיעות מי תהום גבוהה   | כפיפות          | תמ"א 34/ב<br>4/    |
| 26/3/89  | 3640               | ישוב מיעוטים. אזור חקלאי, דרך אזורית קיימת, קו חשמל מתח גבוה מתוכנן                                       | התאמה           | תמ"מ 3/2           |
| 21/12/99 | 4834               | שינוי יעוד מתעשייה למגורים ושצ"פ  | שינוי           | 6121/ג             |
| 29/8/02  | 5107               | תוכנית זו אושרה במועצה ארצית בהתאם לסעיף 6.3, 7.3 להוראות תמ"א הראשית.                                    | אישור עפ"י תמ"א | תמ"א<br>ב/11/3     |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך             | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ                     | תחולה | סוג המסמך                   |
|--------------|-------------|------------------------|-------------------|---------------|-------------|---------------------------|-------|-----------------------------|
|              | ועדה מחוזית | מכלל הלוי              | 1/2014            |               | 28          |                           | מחייב | הוראות תקנון                |
|              | ועדה מחוזית | אדרי מוניקה גלייט      | 1/2014            | 1             |             | 1:1250                    | מחייב | תשריט                       |
|              | ועדה מחוזית | מכלל הלוי              | 10/09             |               | 7           |                           | מנחה  | נספח נופי סביבתי            |
|              | ועדה מחוזית | אינג' מיכאל שמיס       | 2014              | 1             |             | 1:1000                    | מנחה  | נספח הסדרי תנועה ותנויות    |
|              | ועדה מחוזית | אינג' אירנה פרימק      | 12/14             | 1             | 14          | 1:1250                    | מנחה  | נספח ניקוז (נספח הידרולוגי) |
|              | ועדה מחוזית | אדרי מוניקה גלייט      | 5/13              |               | 1           |                           | מנחה  | נספח פרוגרמתי               |
|              | ועדה מחוזית | מוטי שוכמן - בלשה ילון | 6/13              | 3             | 10          | 1:2500<br>1:1250, 1:25000 | מנחה  | נספח ביוב פרשה טכנית        |

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 |       |            |        |            |                 |           |                         |                |           |                |
|--------------------|-------|------------|--------|------------|-----------------|-----------|-------------------------|----------------|-----------|----------------|
| גוש / חלקת(ים)     | דוא"ל | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת           | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה |
|                    |       | 04-6982060 |        | 04-6981478 | רמת הגולן 12437 |           | מי"מ בוקעאטא            |                |           |                |
|                    |       |            |        |            |                 |           |                         |                |           |                |

| 1.8.2 יזם בפועל |            |        |            |                 |           |                         |                |           |                |           |
|-----------------|------------|--------|------------|-----------------|-----------|-------------------------|----------------|-----------|----------------|-----------|
| דוא"ל           | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת           | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות |
|                 | 04-6982060 |        | 04-6981478 | רמת הגולן 12437 |           | מי"מ בוקעאטא            |                |           |                |           |
|                 |            |        |            |                 |           |                         |                |           |                |           |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע |            |        |            |                    |           |                         |           |                |              |
|------------------------|------------|--------|------------|--------------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל                  | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת              | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|                        | 04-6560521 |        | 04-6558211 | חרמון 2 נצרת עילית |           | רמ"י                    |           |                |              |
|                        |            |        |            |                    |           |                         |           |                |              |

| 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו |            |             |            |                           |           |                           |           |                |                 |
|--------------------------------------|------------|-------------|------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|-----------------|
| דוא"ל                                | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת                     | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית   | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר    |
| monica@abt.co.il                     | 04-6751166 | 050-5344292 | 04-6751960 | צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132 |           | מקומית א.ב. מתכננים 62458 | 35591     | 011593340      | מוניקה גלייט    |
| aimfar@walla.com                     | 6827848    | 8619071     | 04-6923336 | דוד אלעזר צפת 13405       |           | מדרדי הצפון החדשה ובנין   | 957       | 306968991      | אירנה פרימק     |
| mshamis@bezeqint.net                 | 6576425    | 052-2475797 | 04-6470982 | נצרת עילית 2332           |           | שמיס מכאכל שירותי הנדסה   | 69177     | 809619990      | פרחאת אימן האני |
| balasha@bal-jal-is.co.il             | 8603601    |             | 04-8603600 | ת.ד. 33600 חיפה 31334     |           | בלשה ילון                 | 37791     | 307747089      | מיכאל שמיס      |
| Michal_h@abi.co.il                   | 6751166    | 050-7375765 | 04-6751960 | צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132 |           | מתכננים א.ב.              |           | 51945269       | מרטין שוכמן     |
|                                      |            |             |            |                           |           |                           |           | 05649124       | מילכל הלוי      |

**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 התכנית**

2.1.1. הקמת שכונת מגורים חדשה - בדרום בוקעא-תא.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1. יעוד שטח לשכונת מגורים שינוי יעוד משטח ללא תכנון למגורים, לשצ"פ, למבנים ומוסדות ציבור, לדרכים, שינוי יעוד מתעשייה - למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2. הסדרת מערכת הדרכים, שבילים וחניות.
- 2.2.3. קביעת ופירוט התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.
- 2.2.4. קביעת זכויות/ מגבלות והוראות למתן היתרי בניה, והנחיות עיצוב אדריכלי.
- 2.2.5. הקלה בקו בניין מדרג מס' 982 מ- 80 מ' מציר הדרך ל- 40 מ' מציר הדרך.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - 87.07 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                         |           |          |                |
|       | 71488             |       | +67708                  | 3780      | מ"ר/עקרי | מגורים         |
|       | 321               |       | +300                    | 21        | מס' יח"ד |                |
|       | 2808              |       | +2472                   | 336       | מ"ר/עקרי | מבני ציבור     |
|       | 6460              |       | +6460                   |           | מ"ר/עקרי | מסחר           |
|       | 0                 |       | -2750                   | 2750      | מ"ר/עקרי | תעשייה         |



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח | יעוד                       |
|---------|----------------------------|
| 1,10    | שטח ציבורי פתוח            |
| 12-15   | דרך מאושרת                 |
| 18-20   | דרך מוצעת                  |
| 2-6,9   | מגורים א'                  |
| 7       | מגורים ומסחר               |
| 11      | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 17      | מבנים ומוסדות ציבור        |
| 16      | שביל                       |

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                       |
| 58.11    | 50600 | מגורים א'                  | 4.02      | 3500  | מגורים א'                  |
| 15.47    | 13460 | מגורים ומסחר               | 2.24      | 1950  | מסחר משולב במגורים         |
| 6.68     | 5820  | שטח ציבורי פתוח            | 0.32      | 280   | שטח למבני ציבור            |
| 2.96     | 2580  | דרך מאושרת                 | 7.44      | 6470  | אזור ציבורי פתוח           |
| 11.70    | 10190 | דרך מוצעת                  | 11.33     | 9870  | דרך קיימת/ מאושרת          |
| 1.70     | 1480  | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 3.16      | 2750  | אזור תעשייה                |
| 1.05     | 910   | שביל                       | 70.46     | 61350 | שטח שהתוכנית אינה חלה עליו |
| 2.33     | 2030  | מבנים ומוסדות ציבור        | 1.03      | 900   | שביל להולכי רגל            |
| 100%     | 87070 | סה"כ שטח התוכנית           | 100%      | 87070 | סה"כ שטח התוכנית           |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 יעוד - מגורים א

#### 4.1.1 שימושים מותרים

הקמת מבני מגורים, מחסן ביתי, מבנה חניה.  
בכל מגרש יותר להקים שתי יחיד עד שלוש קומות.  
בקומת עמודים יותר שימוש למשרדים, חניות ומסחר בהיקף שלא יעלה על 25% מזכויות הבניה.

#### 4.1.2 הוראות

- ← **אדריכלות- המבנים** יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ובעלי עמידות לתנאי האקלים במקום ולטווח ארוך. פרטי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר.
- ← **גגות** – גגות הבתים יהיו שטוחים או משופעים. גגות משופעים יחופו ברעפים. בגגות שטוחים יותר לרצף את משטח הגג ולהקים מעקה שגובהו לא יעלה על 1.10 מ' ובתחום הגובה המותר של המבנה כקבוע בסעיף 5 בתוכנית זו.
- ← **מבנה עזר/ מחסן** – יותר להקים מבנה לכל יחיד בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר צמוד למבנה המגורים או בקו בניין צידי ואחורי אפס ובכל מקרה לא בחזית קדמית. גובה המחסן לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח ו-3 מ' בגג משופע. ניקוז המחסן יהיה בתחום המגרש.  
רצפת המחסן תבנה מחומרים ברי פירוק. שטח מבני העזר יהיה על חשבון שטחי השירות המותרים עפ"י טבלה 5.
- ← **חניה** – היקף שטח החניה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה. מיקום החניה אפשר שיהיה צמוד לבית המגורים או בקו בניין קדמי וצידי אפס, גובה מקסימלי 3.0 מ'. הרצפה תבנה מחומרים ברי פירוק. הניקוז יופנה למגרש מבקש החניה בקו בניין אפס ובהסכמת השכנים.
- ← **גדרות** – יותר להקים גדרות. גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור – חזית קדמית יהיו מחומרים המיועדים לכך כמו: עץ, אבן, ברזל / או גדר חיה. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ', גדרות בין המגרשים יהיו בגובה 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת.  
בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות, אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.
- ← **מתקני אשפה** – בתוכנית בינוי ובבקשה להיתר יסומנו גומחות מיכלי אשפה.
- ← **מיכלי דלק וארובות** – תותר התקנת ארובות במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות המבנים. מיכלי דלק ימוקמו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים, בכל חזית לבד מהחזית הקדמית.
- ← **דודי שמש** – ימוקמו מעבר למסתורים.
- ← **מתקני חצר** – יותר להקים: מתקני משחקים ונוי, מתקן לתליית כביסה וכד', תותר הקמת פרגולה בכפוף לתקנות התכנון והבניה תיקון 1997 התשנ"ז.
- ← **שטחים פנויים במגרש** – יחוייב פינוי מטרדים שנשארו עם תום הבניה. שטח המגרש שאינו מבונה ישמר נקי ומטופל מכל גורם זר.

#### 4.1.3 הוראות לביצוע

תנאי לביצוע – הבטחת קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם ביצוע התוכנית לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

**4.2 יעוד – שטח למבנים ולמוסדות ציבור לחינוך****4.2.1 שימושים מותרים**

יותר להקים מוסדות / או להשתמש במבנים קיימים לשימושים: מבנים ומתקנים לצורכי חינוך עפ"י הגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, לרבות גני ילדים, מעונות לגיל הרך, מועדונים וכו'.

**4.2.2 הוראות**

יותר מתן היתר בניה על בסיס תוכנית בינוי לכלל המגרש, עפ"י פרוגרמה ובאישור משרד החינוך. תוכנית הבינוי תכלול בין היתר: מקומות חניה, פיתוח המגרש, שיקום המגרש לאחר הביצוע – שיוכן ע"י אדריכל הנדסאי נוף.  
הצגת חומרי הגמר מהם יבנו המבנים, הצבתם בשטח, תשתיות קוויות.  
בבקשה להיתר יצוינו השלבים בהקמת המבנים.  
תנאי לביצוע – הבטחת ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם הביצוע.  
סידורים לאנשים עם מוגבלויות  
לא ינתן היתר בניה למבנים חדשים או הרחבת מבנים קיימים לשמש את הציבור, כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוות דעת מומחה לנגישות.

**4.3 יעוד – דרכים מאושרות ומוצעות****4.3.1 שימושים**

השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.  
השימושים ברצועת דרך מס' 982 יהיו עפ"י הוראות תמ"א/3.

**4.3.2 הוראות****תשתיות**

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית, והגורמים המוסמכים לכך. השימושים ברצועת דרך מס' 982 יהיו עפ"י הוראות תמ"א/3.  
לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.  
למרות האמור לעיל, יותר להניח תשתיות מעל או מתחת לדרך ובלבד שהן לא תמנענה אפשרות שימוש בטיחותי בדרך.  
תפוננה כל השאריות והמטרדים שנשארו לאחר ההתוויה והסלילה. שולי הדרכים והשבילים יטופחו בצמחיה: עצים / או שיחים. תאורת הרחוב תהיה אחידה וימנע פיזור אור ליחיד.

**4.4 יעוד – מגורים ומסחר****4.4.1 שימושים**

יותר להקים / או להשתמש במבנים קיימים: קומת קרקע למסחר ומלאכה נקיה כגון: תנויית קמעונאיות, משרדים, ומעליה שתי קומות מגורים, מחסן ביתי וחניה מקורה..

**4.4.2 הוראות**

בכפוף לסעיף 4.1.2. בתוכנית זו.

**4.5 יעוד – שטח ציבורי פתוח****4.5.1 שימושים**

שטח המיועד לגינון ושבילי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני משחק ונוי, מעבר תשתיות.  
תא שטח מסי 1 – רצועת החייץ בין דרך 982 ותא שטח 2 – מגורים תהייה ברוחב 15 מ'.  
תא שטח 1 – רצועת החייץ בין מגורים (תא שטח 2) ותעשייה תהייה 10 מ'.  
הפיתוח הנופי ברצועות החייץ יהיה גינון ע"י נטיעת עצים ושיחים.  
השימושים בתא שטח 1 – הרצועה בין קו הבניין וקו רצועת הדרך הארצית יהיו עפ"י הוראות תמ"א/3.

**4.5.2 הוראות**

שטח ציבורי פתוח יפותח עפ"י תוכנית כוללת: תשתיות, צמחיה, ריהוט גן.  
השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו בד בבד עם ביצוע התוכנית כנדרש ולפי העניין.  
תאסר כל בניה ברצועת החייץ – תא שטח מסי 1.  
תא שטח 1 – רצועת החייץ בין מגורים ותעשייה תגונן ותטופח. תיאסר כל בניה / או שימוש בשטח זה לפינוי אשפה ואחסון. יותר להקים גדר התוחמת את אזור התעשייה.

**4.6 יעוד – שביל****4.6.1 שימושים**

התווית שבילי גישה להולכי רגל למגרשי מגורים פרטיים. רוחב השביל יהיה כמסומן בתשריט ולא יפחת מ- 3 מ'.  
יותר לרצף / או לאספלט את תוואי השביל, יותר להניח תשתיות קוויות בתוואי השביל.  
אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל למעט אחזקה.

**4.7 יעוד – שטח למבנים ומוסדות ציבור****4.7.1 שימושים**

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור כגון: מבני דת, בריאות, תרבות, רווחה וחינוך – גן ילדים, פעוטון.

**4.7.2 הוראות**

אדריכלות  
מבני הציבור ייבנו מאותם חומרים מהם ייבנו בתי המגורים וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור.  
לתא שטח מסי 17 תוכן תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתכלול את פיתוח השטח, חיבור לתשתיות ופתרון נגישות עפ"י התקנות.

תכנית מס' תק-מה-610-09 תקנון מעודכן  
שכונת מגורים-בוקעאתא- תוכנית מקומית  
מפורטת

מבא"ת 2006

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| אחורי | קונו בנין (מטר) |       | מספר קומות |     | גובה מבנה (מטר) | מספר מינימלית (1) (יח"ד) | מספר יח"ד | סה"כ מספר יח"ד | הכסית (%) משטח הא (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה סה"כ | שטחי בניה (מ"ר)    |                   | שטח למבנים ולמוסדות ציבור לחינוך מגורים א' | מס' תא שטח | יעוד                                       |
|-------|-----------------|-------|------------|-----|-----------------|--------------------------|-----------|----------------|--------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--|------------|--|
|       | צדדי            | שמאלי | מתחת       | מעל |                 |                          |           |                |                          |                       |                | מתחת לבניסה לקובעת | מעל לבניסה לקובעת |  |            |  |
| 3     | 3               | 3     | 3          | 3   | 12              | 5                        | 253       | 60             | 50                       | 100                   | 1000           | 20%                | 80%               | 1000                                       | 11         | שטח למבנים ולמוסדות ציבור לחינוך מגורים א' |
| 3     | 3               | 3     | 3          | 3   | 15              | 5                        | 68        | 60             | 60                       | 144%                  | 144%           | 24%                | 120%              | 400  | 7          | מגורים (2) ומסחר                           |
| 3     | 3               | 3     | 3          | 3   | 10              | 3                        | 7         | 50             | 50                       | 100                   | 1000           | 200                | 800               | 1000                                       | 17         | מבנים ומסדות ציבור                         |

(1) גובה המבנה המקסימלי ימודד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

(2) זכויות הבניה במגרש:  
קומת בניסה למסחר בחיקוף 48% מגודל המגרש ובכפוף לקווי הבנין.  
קומות: ראשונה ושניה למגורים כסה"כ בחיקוף 80% משטח המגרש בשימוש עיקרי ו- 16% משטח המגרש שטחי שירות ובכפוף לקווי בנין.

\* הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לבניסה הקובעת אל מתחת אלעת, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

25/11/2015

עמוד 13 מתוך 28

**6. הוראות נוספות**

- 6.1. **מים:**  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.2. **ניקוז:**  
מערכת הניקוז המוצעת המבוססת על מאספי ניקוז ראשיים אשר מוקמו קרוב ככל האפשר לאפיקי הניקוז. אשר על כן, איסוף מי הנגר העילי יהיה באמצעות תפיסתם (קולטנים) לאורך הכבישים. קוטר מינימלי של צנורות הניקוז יהיה 60 ס"מ וזאת מטעמים מעשיים של תחזוקה וניקוי.  
מיקום התוכנית הנמוך יחסית לסביבה גורם לקליטת נגר מאגנים שבסביבה. לפיכך יש צורך בנקיטת אמצעים להקטנת הנגר, ע"י ניתוק הנגר של אגנים מערביים מלהגיע לתחום התוכנית, ולהזרימו לתעלת כביש מוצעת באורך של כ- 2000 מ', שתעבור במקביל לצד המערבי של דרך מס' 982, כ- 350 מ' לפני צומת אבו סעיד בהמשך לתעלת הכביש הנייל, כולל הנחת צינור ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז כנרת.
- 6.3. **ביוב:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכנרת והמשרד להגנת הסביבה הכוללות קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר בניה.  
תנאים למתן היתרים – בסעיף 6.7. במסמך זה.
- 6.4. **הוראות בנושא חשמל:**
- 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.
  - תחנות השנאה  
מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.  
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 מגורים.
  - איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:**  
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים להלן:

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני/<br>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- תיל חשוף או מצופה      |
|          | 2 מ'                             | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) |

|                                   |                    |          |
|-----------------------------------|--------------------|----------|
| ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: | -                  | 20.00 מ' |
| ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו   | -                  | 35.00 מ' |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך             | 0.5 מ'             |          |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה             | 3 מ'               |          |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון            | בתאום עם חברת חשמל |          |
| י. ארון רשת                       | 1 מ'               |          |
| יא. שנאי על עמוד                  | 3 מ'               |          |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה הבלתי מייננת 2006).

#### 6.5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. פינוי אשפת השכונה יהיה לאתר מוסדר – אתר תאנים.

#### 6.6. הפקעות :

השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

#### 6.7. תנאים לביצוע התכנית :

- אישור בכתב של תאגיד הביוב האזורי בדבר תחילת העבודות להקמת המטי"ש ומערכת הביוב ו/ או השלמת עבודות שדרוג ת"ש וקווי ביוב שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב עם עותק למשרד הבריאות, יהווה אסמכתא לצורך מתן היתר בניה/ אישור איכלוס עפ"י האמור לעיל.
- השלמת עבודות לשדרוג מערכת הביוב כנ"ל, יהיה תנאי לאיכלוס הבתים השכונה.
- אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) בתחום השכונה ע"י משרד הבריאות.

#### 6.8. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

- 6.9 חניה :
- החניה תהיה בתחום המגרשים בכפוף להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ל 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה אך לא פחות מהמוצע בתוכנית. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש.
- 6.10 פיקוד העורף :
- תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
- 6.11 שירותי כבאות :
- קבלת התחייבות מבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר.
- 6.12 מיגון אקוסטי :
- כמות הרעש הגבולות המותרות בתחום התוכנית תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999). מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה א' או היחידה הסביבתית האזורית. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מסי' 2 הוא הבטחת ביצוע פתרונות למיגון אקוסטי.
- 6.13 סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות :
- קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 6.14 פיתוח תשתיות :
- ← פיתוח/ ביצוע התשתיות יתבצע בד בבד עם ביצוע התוכנית.  
← בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של על עבודות התשתית לרבות קווי: ביוב, ניקוז, מים, תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
← כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.  
← אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור המבנים לרשת המים.
- 6.15 מבנים להריסה :
- א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.  
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ גדר.  
ג. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.  
ד. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
- 6.16 מבנים קיימים :
- הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו בקו בניין הקטן ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו.  
תוספות קומות תאושרנה בקו הבניין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהייה חריגה לתחום הכביש ושטחי ציבור.  
בניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו ואחוז הבניה שלהם יותר ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו.



- 6.1.17. העשרת מי תהום ומניעת זיהום מים עיליים ומי תהום
- ← מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
  - ← תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, 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 מסיבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
  - ← בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, בחומרים נקבוביים וחדירים.
- 6.18. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
- היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה-בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
- 6.19. חומרי חפירה ומילוי
- תנאי מתן היתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/ או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, שיכלול את הנושאים הבאים:
- א. מאזן כמויות וחומרי חפירה ומילוי – חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרות השימוש בהם. המאזן יתבסס על סקרים וקידוחים בשטח וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה ונקבע) ודו"ח גיאולוגי שיוכן לתוכנית. יישום ההנחיות יותאם למידת המיידיות של ביצוע התוכנית.
  - ב. הצגת פתרונות – בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תוכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחברתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרוייקט ובשטח הגובל.
  - ג. שטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי – בתוכנית הכוללת עבודות עפר, יש לבחון חלופות לשטח, תוך מתן עדיפות לשטח שאינו מעובד, ללא רגישות ו/ או יחוד נופי, אשר ישמש באופן זמני לצורך התארגנות, מיון, עיבוד ועירום זמני של חומרי החפירה והמילוי, שטח זה יהיה בתוך רצועת הדרך בתוכנית לדרכים או בתוך הקו הכחול של התוכנית. בתום השימוש בשטח זה יבוטל שימוש זה ("השמדה עצמית").
- 6.20. פיתוח סביבתי
- הפיתוח הסביבתי בשטחים הבנויים ובשטחים הפתוחים הציבוריים יעשה עפ"י רוח המקום ואופיו, כך שהשכונה תתמוזג עם הקיים, יושם דגש על שמירת השטחים שאינם מבונים מהצטרבות אשפה.
- 6.21. עצים בוגרים
- תכנית שטח התוכנית במצב הקיים כוללת (בחלקה) עצי פרי נשירים, ללא ינצים בוגרים לשימור או לשימור או לעקירה או להעתקה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב   | תאור שלב | התנייה |
|--|----------|--------|
| ביצוע המגורים יהיה בד בבד עם ביצוע התשתיות, ופיתוח השטחים הציבוריים.<br>היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע התשתיות הקוויות, ועמידה בתנאי נספח הביוב. |          |        |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – עשר שנים, מיום אישור התוכנית.

**8. חתימות**

|                          |  |                |
|--------------------------|--|----------------|
| שם:                      |  | תאריך: 11/2015 |
| תאגיד/שם רשות מקומית:    |  | מספר תאגיד:    |
| שם: אדרי מוניקה גלייט    |  | תאריך: 11/2015 |
| תאגיד:                   |  | מספר תאגיד:    |
| שם: חתימה:               |  | תאריך: 11/2015 |
| תאגיד: מ"מ בוקעאתא       |  | מספר תאגיד:    |
| שם: שם: בוקעאתא - פרטיים |  | תאריך: 11/2015 |
| תאגיד:                   |  | מספר תאגיד:    |
| שם: שם:                  |  | תאריך:         |
| תאגיד: רשות מקרעי ישראל  |  | מספר תאגיד:    |
| שם: שם:                  |  | תאריך:         |
| תאגיד:                   |  | מספר תאגיד:    |

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

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

| לא | כן | נושא   | סעיף<br>בנוהל | תחום<br>הבדיקה                               |
|----|----|--|---------------|--|
| ✓  |    | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</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?                         |               |  |
| ✓  |    | האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? |               | רדיוסי<br>מגן<br>(2)                         |
| ✓  |    | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?   |               |  |
| ✓  |    | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?       |               |  |
| ✓  |    | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?   |               |  |
|    | ✓  | מספר התוכנית   |               | התאמה<br>בין<br>התשריט<br>להוראות<br>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           |  |

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לטבה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| תחום הבדיקה | סעיף בנוהל | נושא                             | כן | לא |
|-------------|------------|----------------------------------|----|----|
|             | 8.2        | חתימות (יוס, מגיש ועורך התוכנית) | ✓  |    |

| תחום הבדיקה       | סעיף בנוהל   | נושא  | כן | לא |
|-------------------|--------------|---|----|----|
| הוראות התוכנית    |              | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?  | ✓  |    |
| מסמכי התוכנית     | 1.7          | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?   | ✓  |    |
|                   |              | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?   | ✓  |    |
|                   |              | אם כן, פרט: נספח נופי סביבתי, הסדרי תנועה וחניות, ניקוז (הידרולוגי) פרוגרמתי, ביוב (פרשה טכנית), נספח פרוגרמה   |    |    |
| תשריט התוכנית (3) | 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 <sup>(4)</sup>   | ✓  |    |
|                   | 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  | ✓  |    |
| איחוד וחלוקה (5)  | 1.8          | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות   | ✓  |    |
|                   | פרק 12       | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | ✓  |    |
| טפסים נוספים (5)  | פרק 14       | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית  | ✓  |    |
|                   | 1.8          | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע  | ✓  |    |

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

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

|                |
|----------------|
| <b>תצהירים</b> |
|----------------|

|                           |
|---------------------------|
| <b>תצהיר עורך התוכנית</b> |
|---------------------------|

אני החתום מטה אצ'ר' **אונ'קה ג'ייט (שם)**, מספר זהות 01593340.

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/20349 ששמה **תוכנית מקומית מפורטת שכונת**

**מגורים בוקעא-תא** (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אצ'ר'כאות**

**תכנון ערים** מספר רשיון 3559.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

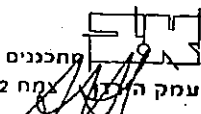
|                |        |                  |
|----------------|--------|------------------|
| א. אירנה פרימק | מהנדסת | ניקוז            |
| ב. מיכאל שמיס  | מהנדסת | תחבורה           |
| ג. מוטי שוכמן  | מהנדס  | מים וביוב        |
| ד. מיכל הלוי   | מתכנת  | נספח נופי סביבתי |

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.

  
 מחכמים בע"מ  
 עמק הירדן  
 מח 15132  
 חתימת המצהיר

18/11/15  
 תאריך

### תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מ'כז הזוי (שם), מספר זהות 4-0564912,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/20349 ששמה תוכנית מגומית

מפורטת שכונת מגורים בוקעא-תא (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום עיר ואזור ויש בידי תעודה מטעם טכניון ת"פ (הגוף המוסמך

לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא

או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום טכניון עיר ואזור שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים עריכת הוראות 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.

תוכנית מסי  
מחלקת תכנון  
מס' 1510

חתימת המצהיר

18/11/15


תאריך

|  |
|--|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</b> |
|--|

אני החתום נוטה מוטי שופמן (שם), מספר זהות 51945269,

מצהיר כזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית מסי ג/20349 שטמה תוכנית מקומית מפורטת שכונת מגורים בוקעא-תא ולהלן - "התוכנית".
2. אני מומחה לתחום משאבי מים וטיהור שפכים ויש בידי תעודה מטעם משרד התעשייה, הגסחר והתעסוקה והגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמסמרה הוא 37791  
או לחילופין (מחסי את המיותר):  
אני מונחה בתחום משאבי מים וטיהור שפכים שלא חלה לכניו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון קווי ביוב בתוכנית.
4. אני בעל תמומחיות 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 תשם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

18/11/15  
תאריך



**תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה **מיכאל שמי** (שם), מספר זהות 307747089,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/20349 ששמה **תוכנית מקומית**

**מפורטת שכונת מגורים בוקעאתא** (להלן – "התוכנית").

2. אני מומחה לתחום **תמזרה** ויש בידי תעודה מטעם (הגוף המוסמך לרישוי

בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא

או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום **תכנון תמזרה** שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים **תכנון תמזרה** 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 אתראי 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.

שמי **מיכאל הנדסה בע"מ**  
תכנון כביש תעבורה ומיתות נזק  
חתימת הנמצהיר

24.12.14

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה **אינה פרימך** (שם), מספר זהות 306968991,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/20349 ששמה **תוכנית מקומית**

**מפורטת שכונת מגורים בוקעא-תא** (להלן - **ה"תוכנית"**).

2. אני מומחה לתחום **ניגוז** ויש בידי תעודה מטעם **הגוף המוסמך לרישוי**  
**הכספים - רשמי מקומי**  
**לראיית עיני**  
בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא

או לחילופין (מתק את המיותר):

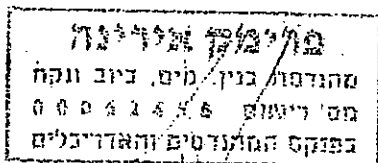
אני מומחה בתחום **ניגוז** שלא חלה לגביי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים **מכונן ניגוז** 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: **20349/ג**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: **5/7/2013** והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית 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).

|                    |                               |                   |                        |
|--------------------|-------------------------------|-------------------|------------------------|
| 30/7/2014<br>תאריך | מדידת המפה<br>פרחאת אימן תצ"ר | 957<br>מספר רישון | אימן פרחאת<br>שם המודד |
|                    | ר.מ. 957                      |                   |                        |

## 2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: **5/6/2014** בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

|                    |                               |                   |                        |
|--------------------|-------------------------------|-------------------|------------------------|
| 30/7/2014<br>תאריך | מדידת המפה<br>פרחאת אימן תצ"ר | 957<br>מספר רישון | אימן פרחאת<br>שם המודד |
|                    | ר.מ. 957                      |                   |                        |

## נספח הליכים סטטוטוריים

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

| תאריך האישור | התכנון | שם המוסד המאשר                    | תחולת התוספת   | יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק שם התוספת                       |
|--------------|--------|-----------------------------------|--|---|
|              |        |                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul> | 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                                 |
|              |        | החלטה אישור התוכנית/דחיית התוכנית | תאריך ההחלטה   | אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה טעונה אישור /לא טעונה אישור |

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

מספר הערר החלטת ועדת הערר תאריך האישור