

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל תכנון - מחוז צפון  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
17-04-2016  
ג' תמוז ה'תשס"ו

הוראות התוכנית

תוכנית מס"ג / 21277

אזור מגורים ג-2 ע"ש אבאהים תופיק

מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="239 860 686 1159"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21277</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>28/01/16</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="239 1412 590 1549"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21277</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי לתכנית מס"ג/18302 מגורים א-3 וקביעת זכויות בנייה .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>אזור מגורים ג-2 (תופיק אברהים)</p> <p>21277/ג</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>1.925 דונם</p>
<p>1.3 מהדורות</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>1</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>24/02/2013</p> <p>סוג התוכנית</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לא רלבנטי</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה</li> </ul> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון
		קואורדינטה X	272700
		קואורדינטה Y	796950
1.5.2	תיאור מקום	מושב	מגדל שמש
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית מגדל שמש
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות גולן
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מגדל שמש
		שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	לא רלבנטי
		מספר בית	לא רלבנטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלבנטי	• לא רלבנטי	• לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי

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

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 35 באזור שימור משולב	כפיפות	תמ"א 35 מרקמים
27/12/2005	5474	רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח לשמור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35 הנחיות סביבתיות
26/3/1989	3640	תכנית זו כפופה להוראות תממ"מ באזור ישוב כפרי, קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי	כפיפות	שינוי מס" 3 תממ"מ 2
22.12.11	6346	הקלה בגובה	הקלה	שינוי מס" 5 לתממ"מ 3/2
07/07/2005	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית לפי ג/9858 ממשיכות לחול	כפיפות	ג/9858
16/08/2007	5704	א-פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
26.1.2011	6193	שינוי הוראות וזכויות בנייה בתכנית גנ/18302	שינוי	גנ/18302

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ספדי סאלח	24.2.2013		22		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ספדי סאלח	24.2.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים 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/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	לא רלבנטי	04-6984898	052-6559670	04-6984898	מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 1298	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	029168424	אברהם תופיק	לא רלבנטי

1.8.2 יזם כפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-6984898	052-6559670	04-6984898	מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 1298	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	029168424	אברהם תופיק	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-6984898	052-6559670	04-6984898	מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 1298	לא רלבנטי	לא רלבנטי	029168424	029168424	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
E-mail: sakeharc@bezeqint.net	04-6959246	050-7628976	04-6959232	מגדל שמש רמה"ג ת.ד. 152 מקוד 12438			11706	080913015	ספדי סאלח	אדיוכלות ה.
E-mail: abujblehab@gmail.com		0507705491		מגדל שמש רמה"ג			1302	040611055	איהאב אבו גבל	מוסמך מודד

**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
הועדה המקומית	
הועדה המחוזית	

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**

- שינוי בהוראות וזכויות בנייה בהתאם לזכויות המאושרות בתכנית המתאר ג/9858 המאושרת.
- שינוי קווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים א ו-א 3 לאזור מגורים ג 2.
- 2.2.2 קביעת זכויות והוראות בנייה.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/18302 מאושרת.

**2.3 תונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.925 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	2477.52	1651.68	825.84	מ"ר	מגורים ג-2
		6 יח" למגרש		6	מס' יח"ד	



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	100A	100A	מגורים ג 2
	100B	100B	דרך מאושרת
	100C	100C	שצ"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
59.58	1147	59.58	1147
8.89	171	8.89	171
31.53	607	31.53	607
<b>100</b>	<b>1925</b>	<b>100</b>	<b>1925</b>

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
59.58	מגורים ג 2	59.58	אזור מגורים א-3
8.89	שצ"פ	8.89	שטח ציבורי פתוח
31.53	דרך מאושרת	31.53	דרך מאושרת
<b>100</b>	<b>סה"כ</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ</b>

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג-2	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
<p>בשטח זה תותר בניית בתי מגורים אשר ישמשו למגורים ולמגורים ולעיסוקם של הדיירים בתנאי שלא יהוו מטריד לשכנים .</p> <p>העיסוק ימוקם בקומת קרקע, ראשונה ו/ או שניה כמו : מחסן לשימוש ביתי חניה, חנויות, מסעדות, קיוסק, משרדים לבעלי מקצוע חופשי, מרפאות, ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעישים. שימושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה .</p> <p>כמו כן יותר שימוש בקומת קרקע בלבד לגן ילדים, מעון יום או מועדון נוער, עם כניסה נפרדת. במצב זה תיתן תוספת באחוזי בנייה עד 10% בקומת קרקע .</p>	א.
<b>הוראות</b>	4.1.2
<p>הוצאת היתר בנייה באזור מגורים ג-2 מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית פתוח בכל המגרש שתכלול העמדת מבנים, חניה, שטחי גינון, דרכי גישה, מתקני תשתית, גדרות חומרי בניין וחמרי גמר .</p> <p>גודל מגרש מינימלי ואחוזי בנייה וקוי בניין בהתאם לטבלת זכויות בנייה</p> <p>גובה בנייה מותר שש קומות מעל קומה מפולשת ולא יותר מ- 24.0 מ" .</p> <p>יותר שימוש בעליית גג בתנאי שגובה הבניין מפני קרקע טבעית או חפורה לא יעלה על 24 מ" .</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ובתוך תחום המגרש .</p> <p>תותר בנייה בקו בניין צדדי ואחורי עד אפס בהסכמת השכן ובלי פתחים. כאשר קו הבנייה הצדדי יהיה עד אפס מצד אחד, אז המרחק מהצד השני חייב להיות 3.0 מ" .</p>	א.
<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	4.2
<b>שימושים</b>	4.2.1
<p>השטח המיועד לדרכים : דרך קיימת המאושרת עפ"י התכנית, כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים להעברת כלי רכב, תשתיות תת ו/או על קרקעיות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>	א.
<b>הוראות</b>	4.2.2
<p>אסורה כל בנייה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתיקוני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר להציב בשטח הדרכים עמודי תאורה וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות : חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת, וכיו"ב ולהקים מפרצי חנייה, ולבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובנייה מעלה חרמון .</p> <p>לא יונחו בתוואי המסעה של הדרך צינורות מים, ביוב, כבלים, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מעלה חרמון .</p>	ב.

<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>		<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.3.1</b>
בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בנייה אלה הקשורה בפיתוח גנים כגון: קירות תמך, מסלעות, מתקנים הנדסיים, שבילים, וגשרים. תותר הקמת מקלטים תת קרקעיים ובלבד שגג המקלט ישמש המשך ריצוף לגן. כיכרות, גנים צבוריים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מגרשי ספורט ומגרש משחקים.		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.3.2</b>
שטח זה נועד לגינות וגנים ציבוריים, קירות תמך, מסלעות, מתקנים הנדסיים, נטיעות, מתקני משחקים, מגרשי ספורט. גובה המבנים קומה אחת מתחת לסני הקרקע חפורה או טהעית. קוי הבניין למבנים תת קרקעיים, קדמי לפי תשריט, צדדי ואחורי 3.0 מ"	<b>הוראות התוכנית</b>	<b>ב.</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה / אחוזים				מס' תא שטח	יעוד
	ציד- צפוני	ציד- דרומי	מתחת לבניין	מעל לבניין							מתחת לבניין / מקובעת	מתחת לבניין / מקובעת	מעל לבניין / מקובעת	גידל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)		
											סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניין / מקובעת	מעל לבניין / מקובעת	גידל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	101A	מגורים 2-ג'
					24 מ כולל גג רעפים	50%	5.23	6 יח"	300%	300%	--	--	84%	216%	400	
					מפולשת											
					קומת עמודים											
					קומת מעל											
					5 קומות											

\* תותר העברת אחוזי בניה מעל אל מתחת למפלס כניסה באשור הועדה המקומית בתנאי שישמר סה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

\*\* גובה הבנייה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

\*\*\* קווי בנין קדמי אפס מתחת למפלס הכביש, במפלס הכביש לפי הרוזטה.

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

כל ההוראות בפרק זה בהתאם לתכנית מאושרת ג/9858.

**6.2 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה****מים**

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

**ניקוז**

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

**ביוב**

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

**אשפה**

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

**6.3 עודפי חפירה ופסולת בנין**

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 בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

**6.4 הפקעות**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק תכנון ובנייה 1965 בפרק ח" ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

**6.5 היטל השבחה**

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

**6.6 חניה**

החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

**6.7 פקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.8 כבוי אש**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.10 הוראות בנושא טיפול במי נגר עילי**

א - העברת מי נגר העלי מתחום המגרש והמבנה לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום לפי סעיף 23.3.2 להוראות תמ"א 4/ב/34.  
 ב - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום תכנית התכנית, 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 מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
 ג - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, לפי סעיף 23.3.4 לעוראות תמ"א 4/ב/34.

**6.11 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה :**

היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.

**6.12 מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.  
 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:  
 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.  
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**6.13 פיתוח ותשתיות**

6.13.1 בהתאם למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או קו ניקוז, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות בכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.  
 6.13.2 תנאי למתן היתר בנייה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, חאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

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

### 6.15. קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

### 6.16. מבנים להריסה

- א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ גדר.
- ג. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

## 6.16 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 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'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני 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 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 בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית 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 היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)








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

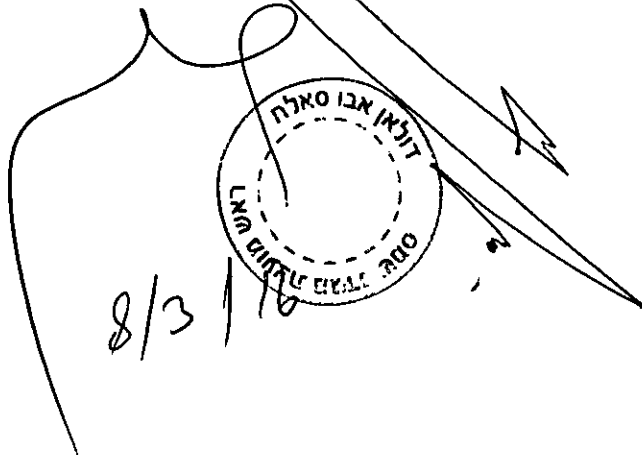
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	
2	לי"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

לי"ר.

**8. חתימות**

תאריך: 4.2.2016	חתימה: 	שם: תופיק אברהים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 4.2.2016	חתימה: 	שם: ספדי סאלח	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 4.2.2016	חתימה: 	שם: אברהים תופיק	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 4.2.2016	חתימה: 	שם: אברהים תופיק	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 4.2.2016	חתימה: 	שם: אברהים תופיק	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		



8/3/16

דואן אבו סאלח  
מנהל תחנת המים  
מ.מ. 1706

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

תוכנית מספר: **6/מק/2013** שם התוכנית: **אזור מגורים ג-2 ע"ש אברהם תופיק**

**ספדי סאלח**  
תכנון ועיצוב אדריכלי  
ר.מ. 11706

עורך התוכנית: **ספדי סאלח** תאריך: **4.2.2016** חתימה: \_\_\_\_\_

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- 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
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (זום, 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
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (3)		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		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		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
V		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		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?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		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 לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

**10. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה **ספדי סאלח** (שם), מספר זהות : **080913015**,  
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' **גנ/מג/2013/6** ששמה : **אזור מגורים ג-2 ע"ש אברהים תופיק** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום : **אדריכלות** מספר רשיון : **11706**
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**
  - א. \_\_\_\_\_
  - ב. \_\_\_\_\_
  - ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**ספדי סאלח**  
חברון ועוזב אדריכלי  
חתימת ספדי סאלח

\_\_\_\_\_  
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 : **21277/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

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 12.12.12 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).

<u>1-2-2016</u> תאריך	<i>אבו גבל איהאב</i> <i>מהנדס ומודד מוסמך</i> <i>ר.מ. הת' 1302</i>	<u>1302</u> מספר רשיון	<u>אבו גבל איהאב</u> 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: 1-2-2016 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>1-2-2016</u> תאריך	<i>אבו גבל איהאב</i> <i>מהנדס ומודד מוסמך</i> <i>ר.מ. הת' 1302</i>	<u>1302</u> מספר רשיון	<u>אבו גבל איהאב</u> שם המודד
--------------------------	--	---------------------------	----------------------------------

## 11. נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21277 שם התוכנית אזור מגורים **אזור מגורים ג-2 ע"ש אברהם תופיק**

**ספדי סאלח**  
תכנון ושינוי אדריכלי  
ר.מ. 11706

עורך התוכנית: **ספדי סאלח** תאריך: 4.2.2016 חתימה: \_\_\_\_\_

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

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

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

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