

20000263959-7

תכנית מס' ג/20798



מחוז הצפון ועדה מחוזית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' ג/20798

שם התוכנית : משמר הירדן משק 16

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

Tb-02-11

4.8.13

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הוכנה כתכנית איחוד וחלוקה בסמכות וועדה מקומית, נדונה והופקדה בוועדה מקומית תחת מספר גע/מק/249.
ע"פ בדיקת השר הוחלט שתכנית זו אינה תכנית של איחוד וחלוקה ואינה בסמכות הוועדה המקומית לכן הועברה להמשך טיפול בוועדה המחוזית.
התכנית נדונה לאישור בוועדה מחוזית.

מטרת התכנית פיצול מגרש מנחלה מספר 16 במשמר הירדן, חלוקת זכויות הבניה המאושרים ושינוי בקווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

	שם התוכנית ומספר התוכנית	
משמר הירדן – משק 16		
20798/ג	מספר התוכנית	
10.726 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
26/07/2013	תאריך עדכון המהדורה	
	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • כן • וועדה מהווית 	<p style="text-align: center;">האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
	לפי סעיף בחוק	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p style="text-align: center;">היתרים או הרשאות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה 	<p style="text-align: center;">סוג איחוד וחלוקה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p style="text-align: center;">האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון

256318 קואורדינטה X
767899 קואורדינטה Y

תיאור מקום משמר הירדן

רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית מבואות החרמון
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
משמר הירדן ל"ר ל"ר משק 16

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13466	מוסדר	כל הגוש	81	82,108

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	13830

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
16267/ג	80,81

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
04/09/07	5713	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית לפי ג/16267 ממשיכות לחול	שינוי	ג/16267
21/06/04	5306	התכנית כפופה להוראות תכנית ג/13003	כפיפות	ג/13003
30/07/2007	5696	יעוד ע"פ תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפרי/קיהלתי שטח למניעת זיהום מים	כפיפות	תמ"מ 2/9
27/11/2005	5474	הגדרות ע"פ תשריט מרקמים: מרקם כפרי ושומר משולב רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	תמ"א 35
16/08/2007	5704	אזור רגישות אי"1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
25/05/2000	4884	התכנית כפופה להוראות תמ"א 15 – לתפרושת שדות התעופה	כפיפות	תמ"א 15

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סבאג מועתז	26/07/2013		21		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סבאג מועתז	26/07/2013	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מניש התוכנית												
גוש / חקנה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04-057-8197626	04-	משמר הירדן	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	68154616	מיכאל סבג	לי"ר
					משמר הירדן	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	6833943	אשרת סבג	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-	057-8197626	04-	משמר הירדן	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	68154616	מיכאל סבג	לי"ר
				משמר הירדן	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	6833943	אשרת סבג	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	046560521		04-6558211	קרית הממשלה נצרת עילית ת.ד. 580	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר		לי"ר	
	04-6935698		04-6931264	ד.גליל עליון משמר הירדן		משמר הירדן כפר שיתופי לחתיישבות שיתופית בע"מ					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• עורך ראשי • מודד
sabag@sabageng.co.il	6902818-	3496266-	04-6959844	שד"י תל-חי 93 ת.ד. 255. ק. שמונה		סבאג מהנדסים בע"מ מדידות, הנדסה אזרחית החבורה ואדריכלות.	מהנדס 11128 מודד 1091	052912486	סבאג מועזו	מהנדס ומודד מוסמך	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון

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 שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית ג/16267.

2.1.2 שינוי חלוקת שטחי הבניה.

2.1.3 שינוי גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי חלוקת זכויות הבניה במשק-חקלאי מס 16 בין מגרשים 16A, 16B ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרים ע"פ תכניות ג/16267.

2.2.2 שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית ג/16267.

2.2.3 שינוי גודל מינימלי של מגרש שמותר להקים עליו בנין. הגדלת זכויות מגרש מגורים א' ביחס לתכנית ג/16267 בלי הגדלת זכויות בניה למגורים בשטח התכנית כולה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 10.726						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל יחידת הורים בשטח 55 מ"ר לפי הוראות ג/16267 מאושרת		500	-	500	מ"ר	מגורים
2 + יחידת הורים שלא נחשבת במניין יחידות דיור		2	-	2	מס' יחיד	
		160	-	160	מ"ר	מלונאות /
		4	-	4	יח"א	תיירות
		150	-	150	מ"ר	תעסוקה (פל"ח)
		1005 מ"ר	-	1005 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תחיות מיוחדות מגבלות ריסוס ומגבלות בניה שדה התעופה מחניים	תאי שטח	יעוד
			16A	מגורים בישוב כפרי
			16B	מגורים א'
		16C	16C	שטח הקלאי עם הנחיות מיוחדות
			81	מבנים ומוסדות ציבור
			900	דרך מאושרת

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

% אחוזים	מצב מנוצע		% אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
18.55	1,990	מגורים בישוב כפרי	23.4	2,512	מגורים בישוב כפרי
4.85	522	מגורים א'	22.2	2,385	שטח הקלאי בעל מגבלות בניה וריסוס
22.2	2,385	שטח הקלאי עם הנחיות מיוחדות	46.8	5,026	שטח לבניי ציבור
46.8	5,026	מבנים ומוסדות ציבור	7.6	803	דרך מאושרת
7.6	803	דרך מאושרת	100	10,726	סה"כ
100	10,726	סה"כ			

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי (תא שטח 16A)
4.1.1	שימושים והוראות:
	לפי תוכנית ג/16267 בתוקף מלבד ל:
א.	יחידות דיור: מותר יחידת דיור אחת + יחידת הורים צמודה, 55 מ"ר לפי הוראות ג/16267.
ב.	יחידות אירוח: תדרי אירוח ע"פ תוכנית ג/16267 ו-ג/13003.

4.2	שם ייעוד: מגורים א' (תא שטח 16B)
4.2.1	שימושים והוראות
א.	על פי הוראות "מגורים א'" בתכנית ג/16267 מאושרת מלבד הסעיפים הבאים: 1. יחידות דיור – מותר יחידת דיור אחת בלבד ע"פ הרשום בטבלת זכויות הוראות בנייה סעיף 5. 2. יחידת אירוח – על מגרש זה לא ניתן להקים יחידות אירוח.

4.3	שם ייעוד: שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (תא שטח 16C)
4.3.1	שימושים והוראות
2.	לפי תכנית ג/16267 בתוקף.

4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 81)
4.4.1	שימושים והוראות
א.	לפי תכנית ג/16267 בתוקף.

4.5	שם ייעוד: דרך מאושרת (תא שטח 900)
4.5.1	שימושים והוראות
א.	לפי תכנית ג/16267 בתוקף.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לידים (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד											
	מזרחי	ציד- מערבי								מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	עיקרי				שרות	עיקרי	שרות								
כמסומן בתשריט			-	9 מ' גג	20%	1	1 (1)	20%	390		-	90	300														
				רעפים													8%	4	8%	310	-	-	-	160	1,990	16A	מגורים בשיבוש כפרי
				7.5 מ' גג																							
שטוח	7.5 מ' גג	שטוח	9 מ' גג	משופע	8 מ' גג	קרקעית	2	40%	0.522	1	50%	260	60	200	522	16B	מגורים א'										
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט									
										לפי ג' 16267																	
										לפי ג' 16267																	
										2,385		16C						שטח הקלאי בעל מגבלות בניה וריסוס									
										5,026		81						מבנים ומוסדות ציבור									

(1) תותר בנוסף יחד דורך להורים בשטח עד 55 מ"ר.
 (2) תותר העברת שטחי בניה מקיט לפל"ח ועד 310 מ"ר סה"כ.
 - תותר הקמת חניה מקורה, או מחסן לשימוש ביתי בקווי קדמי וצדדי 0. בהסכמת השכן בכתב ואשור הועדה המקומית כאשר ניקוו הגנות לכיוון מגרש המבקש.
 - תותר בריכת שחיה כמפך להוראות משרד הבריאות בקו אחורי 0.
 - תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי 1 מ' וצדדי 0 ובהסכמת השכן.
 - תותר העברת אחוזי בניה ממפעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הועדה המקומית.

26/07/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 22

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

הוראות והנחיות נוספות על פי תכנית ג/16267 סעיף 3.3 .

6.2 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**6.2.1 מים**

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

6.2.2 ניקוז

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

6.2.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המרכזית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

6.2.4 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. היתר הבניה יינתן לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מסודר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

עודפי חפירה ופסולת בנין

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יום 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 האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת 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.

6.3 חשמל

א. תנאי למתן התר 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. 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	מ' / קו
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל	2.0 מ'

אוירי מבודד (כא"מ)		
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון		בתיאום עם חברת חשמל
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

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 בנייה 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 דעה 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)

6.4 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה מחניים

- על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה מחניים, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- הגבחות בנייה בגין גובה לרבות מכשול דקיק – הגובה המרבי המותר לבניה הינו על פי הגבלות הבנייה של שדה תעופה מחניים ואין להרוג מהם. הגובה המרבי למכשול דקיק כגון תרנים, אנטנות, ארובות, עמודי תאורה, קווי חשמל עיליים וכו', נמוך ב-15 מ' מהאמור להעיל.
- הגבלות בנייה בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה – בנייה ושימושי קרקע עבור לולים, אורוות, רפתות, דירים, מכלאות בעלי חיים מכל סוג שהוא וכד', גידולים למיניהם, חממות וכדו', תהיה בכפוף לקביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, באישור רשות התעופה האזרחית.
- הוצאת היתר בניה, בקשות לשימוש חורג, חייבות באשור רשות התעופה האזרחית.

6.5 הוראות לבניה ולחזוק מבנים לרעידות אדמה על פי תמ"א 38

- היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אהר התנאים הבאים:
 - הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולהחזוקם) בדבר הצורך בחזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על הבקשה להיתר יהול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' להזור מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 - היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוהות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.6 שמירת עצים ע"פ סעיף 38 ג' לחוק

תנאי לקבלת היתר בנייה, אישור פקיד היערות לכריתה/העתקה של עצים בתחום בתוכנית יהיה ע"פ הוראות סעיף 83 ג' לחוק. בשלב היתר הבניה יוצאו היתרי כריתה והעתקה.

6.7 ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

על פי הוראות תמ"א 4/ב/34 סעיפים 23.3.2-23.3.4

- מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול 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.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

6.8 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:

1. 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 הבניין הקבועים בתכנית זו.
2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.8 סידור לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון.

6.9 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח 1978 היה והעתיקות שהתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, הולה על 10%.

6.9 שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים התשריט בסיומנים של עץ/קבוצת עצים לשימור, עץ/קבוצת עצים להעתקה, או עץ/קבוצת עצים לעקירה. יחולו הוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית


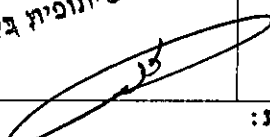
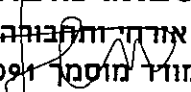
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
		בשלב אחד

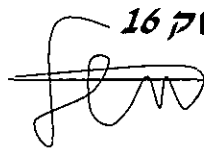
7.2 מימוש התוכנית

שנה מיום אישורה

8. חתימות

<p>תאריך: 11.9.13 11.9.13</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מיכאל סבג אושרת סבג</p>	<p>מגיש ויוזם התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעלי עניין בקרע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 11.9.13</p>	<p>חתימה: חתימת שני הירמיו כפר איתופי להתישבות שיתופית בע"מ </p>	<p>שם: אגודה חקלאית שיתופית משמר הירדן</p>	
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: סבאג מועתז מהנדס אזרחי ותחבורה 111128 מוזד מוסמך 1091 </p>	<p>שם: סבאג מועתז</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: סבאג מהנדסים בע"מ</p>		

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

תכנית מספר: **ג/20798** שם התוכנית: **משמר הירדן משק 16**
 עורך התוכנית: **סבאג מועתז** תאריך: _____ חתימה: 

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

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	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	V	
		מחוז	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	1.1		
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	V	

⁽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? ⁴³		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? צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009			איחוד וחלוקה
V	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		טפסים נוספים (4)
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 לחזירת 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 לייעודו החדש של המבנה?			
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים? האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?			שמירה על עצים בוגרים (7)

⁴³ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁴⁵ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המנים.

⁴⁶ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁴⁷ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה **סבאג מועתז** (שם), מספר זהות : 052912486,
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20798 ששמה : **משמר הירדן משק 16**
(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום :

הנדסה אזרחית מספר רשיון : **111128**

מודד מוסמך - מספר רשיון : **1091**

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

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

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.

סבאג מועתז

מהנדס אזרחי ותוכנית 111128

מודד מוסמך 1091

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, _____
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן –
 ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף
 המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין
 (מחק את המיותר): _____
 אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים
 בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה
 אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

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 התכנית: ג/20798

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

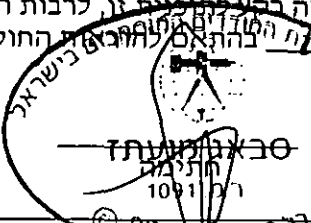
הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 26.09.12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

תאריך	1091	סבאג מועתז
	מספר רשיון	שם המודד

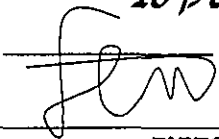
2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 15/9/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך	1091	סבאג מועתז
<u>15/9/13</u>	מספר רשיון	שם המודד
		

11. נספח הליכים סטטוטוריים

תכנית מספר: ג/20798 שם התוכנית: **משמר הירדן משק 16**



עורך התוכנית: **סבאג מועתז** תאריך: _____ 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	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

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

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

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