

2000246327-1

תכנית מס' ג/20400



מבוא ת.ת. 2006  
מחוז הצפון  
21-05-2013

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20400

שם תוכנית: שינוי יעוד מרכז אזרחי למגורים בחלקה 111, גוש 15510-מגדל

מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: מגדל  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="225 851 737 1065" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  אישור תכנית מס' 20400/ג  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  ביום 13/05/13 לאשר את התוכנית  מנהל מינהל התכנון  אג"ס שפול, אדר  ג'ר הגדה המחוזית</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="220 1216 646 1373" data-label="Text"> <p>2006/11  הודעה על אישור תכנית מס' .....  פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  מיום .....</p> </div>	
---	--

### דברי הסבר לתוכנית

מהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג/6069.  
שינוי ממרכז אזרחי למגורים א'.  
שינוי קווי בנייה שינוי זכויות בניה  
לפי תמ"א 35 סעיף 8.1.4  
גודל הישוב לאחר הרחבה לא יעלה בהכפלה של 2.2 ממספר התושבים בישוב משנת 1995.  
אוכלוסיית מגדל בשנת 1995 הייתה 1259 תושבים, כמו כן החישוב לפי תמ"א 35 צ"ל 2.2\*1259=2770  
לפי ממוצע של 3.58 נפשות למשפחה (עפ"י הרישום בלשכה לסטטיסטיקה), 2770 לחלק ל-3.58 שווה ל-773 יח"ד  
נוספות לפי סעיף 8.1.4 תמ"א 35  
בתוכניות בהכנה ותוכניות שאושרו לאחרונה, לפי תזכיר עתודות של המועצה מתוכנן כ-475 יח"ד. (298-773-475)  
לסיכום לפי נתונים אלה ניתן להוסיף כ-298 יח"ד.  
התכנית שהוגשה מבקשת תוספת של 4 יח"ד בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטורי

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי יעוד מרכז אזרחי למגורים בחלקה 111,  
גוש 15510-מגדל

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

ג/20400

מספר התוכנית

5,210,904 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

7

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 15.04.13

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית.

מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד

וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

גליל מזרחי

מרחב תכנון מקומי

**1.5.1 נתונים כלליים**

247/075

קואורדינטה X

749/375

קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מגדל

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

כל תחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

כגרת

נפה

מגדל

יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

השיזוף

שכונה

-----

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15351	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15352	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15507	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15508	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15509	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15510	מוסדר	כל הגוש	(חלקה לשינוי למגורים א') 111 וכל הגוש	-----
15511	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15512	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15513	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15514	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15515	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15516	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15517	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15518	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15519	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15520	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15523	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15524	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15597	מוסדר	כל הגוש	כל הגוש	-----
15598	מוסדר	כל הגוש	26,27,28,29,30,31,32	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6069	שינוי	שינוי ממרכז אזרחי למגורים ב. שינוי קווי בנייה שינוי זכויות בנייה	4243	01.09.94
ג/727	שינוי	-----	3051	03.05.1984
ג/8619	שינוי	-----	4605	11.01.1998
תמ"א 35	כפיפות	מרקמים: שמור משולב הנחיות סביבה : רגישות נופית סביבתית גבוהה, שימור משאבי מים	5474	27.11.2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	יעודי קרקע: עירוני הנחיות סביבה : שטח ללא הנחיות סביבה, מניעת זיהום מים	5696	30.07.2007
תמ"א 13 מקטע 4	כפיפות	בתחום שטח ישוב חקלאי	2760	05.11.81
תמ"א 34/ב/4	כפיפות	איזור פגיעות מי תהום גבוהה-א/1	5704	12.07.07

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית גליל מזרחי	ברם פיין	15.04.13	—	18	—	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית גליל מזרחי	ברם פיין	15.04.13	1	—	1:100	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית גליל מזרחי	ברם פיין	15.04.13	1	—	1:250 1:5,000	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 סתירה של עצם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקוני	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052- 3725339		מגדל				057137044	אלי עוקבי	מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052- 3725339		מגדל				057137044	אלי עוקבי	מגיש התכנית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052- 3725339		מגדל				057137044	אלי עוקבי	בעלות

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
finearch@bezeqint.net	04- 6790828	052- 3485739	04- 6715562	הירדן 100 טבריה מיקוד 14200			37004	015719495	ברם פיין	עורך ראשי
shaaban@barak.net		050- 9288555	04- 6518044	כפר טורען			670		מוחמד שעבן	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

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נדעית לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי ממרכז אזרחי למגורים א'.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי ממרכז אזרחי למגורים א'.  
שינוי קווי בנייה  
שינוי זכויות בנייה  
הקטנת גובה המבנה מ-12 מ' ל-8 מ'

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 5,210,904 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ע"פ ת"מ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
חישוב המ"ר נוגע רק לחלקה 111	402.5		402.5+	0	מ"ר	מגורים א'
מדובר בחישוב משוער של יח"ד של כל הישוב	993		4+	989 משוער	מס' יח"ד	
	0		805-	805	מ"ר	מבני ציבור
	ללא שינוי					יעוד ע"פ תכנית מאושרת

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה.

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

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.

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	רדיוס מגן פנימי של קידוח מי שתיה		
	1	1	מגורים א'
	2	2	דרך קיימת מאושרת
	3	3	יעוד ע"פ תכנית מאושרת

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים %	מ"ר	יעוד	אחוזים %	מ"ר	יעוד
78.8	805	מגורים א'	78.8	805	מרכז אזרחי
21.2	217	דרך מאושרת	21.2	217	דרך מאושרת
100%	1,022	סה"כ	100%	1,022	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים****4.1 מגורים א'****4.1.1 שימושים**

בתי מגורים ובתי דירות  
 כן יותרו משרדים של בעלי מקצוע חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה גר האדם  
 העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.

**4.1.2 הוראות**

- א. הוראות בינוי הוצאת היתר בניה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנון, ובתיאום עם התוכנית המפורטת שחלה על השטח. הוועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עיצוב ארכיטקטונית. מכוח תכנית זו, יתוכנן השטח המצוי ברדיוס המגן הנ"ל לפיתוח, בתיאום עם משרד הבריאות ובכפוף להוראות כל דין.
- ניקוז – השטח ינוקז בהתאם לאישור הרשות המקומית ורשות הניקוז.
- ב. הוראות פיתוח
- ג. הוראות לבריכה
1. תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בשטח החצר.
  2. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא יחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי תכנית מפורטת החלה על השטח.
  3. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי שירות.
  4. במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.
  5. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקוי הבנין.
  6. גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.
  7. שטחה של הבריכה יהיה 8 מ"ר לפחות ולא יותר מ- 30 מ"ר. העומק המירבי של הבריכה יהיה 1.60 מ'.
  8. הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ' לפחות, ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה בגובה 1.80 מ' לפחות ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.
  9. התקנת מקפצות אסורה.
  10. הבריכה תתוכנן בהתאם לכלל החוקים והתקנות הנדרשות.

**4.2 דרכים****4.2.1 שימושים**

כביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל  
 תעלות ניקוז, מעבר למים ביוב ותקשורת

**4.2.2 הוראות**

- א. הוראות בניה הוצאת היתר בניה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנון, ובתיאום עם התוכנית המפורטת שחלה על השטח.



**4.3 יעוד ע"פ תכנית מאושרת**

**4.3.1 שימושים**

ע"פ תכניות מאושרות

**4.3.2 הוראות**

א. הוראות בניה הוצאת היתר בניה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנון, ובתיאום עם התוכנית המפורטת שחלה על השטח.

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

מצב מאושר לפי ג/6069

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה %				יחיד
	צדדי-דרומי	צדדי-צפוני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לבנייה		מעל לבנייה		
									שטח	הקובעת	שטח	הקובעת	
4	4	4	---	3	12 מ'	-----	100%	805 מ"ר	---	---	100%	805 מרכו אזרחי	
אסורה בניה													
אסורה בניה													
דרך קיימת													
דרך מוצעת													

**מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה %				יחיד	
	צדדי-דרומי	צדדי-צפוני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לבנייה		מעל לבנייה			
									שטח	הקובעת	שטח	הקובעת		
4 ***	3	3	---	3	8 מ' מעל מבלס הכניסה **	50%	4	55%	442.7	---	5%	50%	805	מגורים א'
אסורה בניה														
לפי התוכנית החלות בשטח														
דרך קיימת														
יעוד ע"פ תכנית מאושרת														

\* הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.  
 \*\* גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.  
 \*\*\* עבור בריכת שחיה בלבד – קו בניין 2 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בנושא 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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה 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
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי 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
	כבלי חשמל מתח נמוך
	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת
	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 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)

**6.2 חניה.**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

**6.3 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.4 פיקוד העורף**

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

**6.5 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.6 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:  
 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  
 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנודרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.  
 הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.8 שירותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.9 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  
 בשטח התכנית אסורה כל פעילות העלולה לגרום לזיהום מי קידוח מגדל ב'

**6.10 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת, מאושרת ע"י המקומית רשות הניקוז האזורית.

**6.11 ביוב**

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית.  
 ב. קו הביוב שיוגן בהתאם להנחיות משרד הבריאות למיגון ביוב בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתיה.  
 ג. התנאי להוצאת היתר בניה הגשת תכנית לאישור משרד הבריאות הכוללת תכנית מיגון קווי הביוב בשל הקרבה לקידוח " מגדל ב' " וחיבורם לשחת ביוב עירונית אטומה.

**6.12 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.

**6.13 פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
 ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.  
 ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.  
 ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.14 עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.  
 מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.  
 הגובה המקסימלי הינו 8 מ' נמדד ממפלס הפיתוח הסופי, לא כולל דוד שמש וקולטים.

**6.15 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.  
 ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

**6.16 חלוקה ורישום**

- תנאי להוצאת היתר בניה תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965. רישום החלוקה יהיה ע"פ סעיף 143 לחוק.

**6.17 נגר עילי**

- א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. 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 מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתחום דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

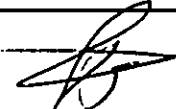

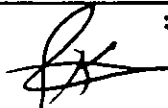
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
-----	-----	-----

התכנית תבוצע בשלבים ע"י יזם התכנית בתאום עם הועדה המקומית.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים, מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 15.04.13 מספר ת"ז: 057137044	חתימה: 	שם: אלי עוקבי תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התכנית
תאריך: 15.04.13 מספר ת"ז: 015719495	חתימה: ג' ירון אדריכל מיד 37004 0523485739	שם: ברם פיין תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 15.04.13 מספר ת"ז: 057137044	חתימה: 	שם: אלי עוקבי תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 15.04.13 מספר ת"ז: 057137044	חתימה: 	שם: אלי עוקבי תאגיד:	בעל עניין בקרקע

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

עורך התוכנית: ברם פיין תאריך: 15.04.13 חתימה: ברם פיין  
 אדריכל מדד 37004  
 0523485739  
 1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
 שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

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

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התוכנית 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
✓		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?		
✓		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנחיות 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.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

עורך התוכנית: ברם פיין תאריך: 15.04.13 חתימה: ברם פיין  
 אדריכל מר 37004  
 ☎ 0523485739

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 השנייה לעניין סביבה חופית	-----	-----	-----
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	-----	-----	-----

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

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

אני החתום מטה ברם פיין (שם), מספר זהות 015719495  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20400 ששמה שינוי יעוד מרכז אזרחי למגורים בחלקה 111, גוש 15510-מגדל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם האגודה למהנדסים ואדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 37004 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום אדריכלות שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הנ"ל 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.

ברם פיין  
אדריכל מ"ר  
37004  
☎0523485739

חתימת המצהיר

15.04.13

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 : ג/20400

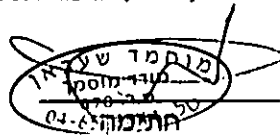
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: \_\_\_\_\_ 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).

15.04.13  
תאריך

  
 מוסד שעבן  
 מודד מוסמך  
 ת"ר 04.04.13

670  
מספר רשיון

מוחמד שעבן  
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: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד