

2000224383-1

תכנית מס' ג/19926

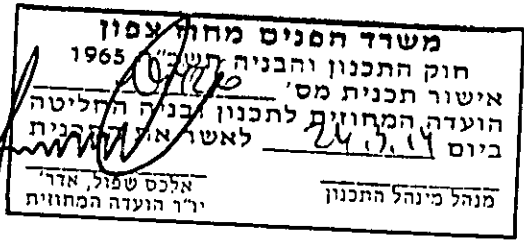
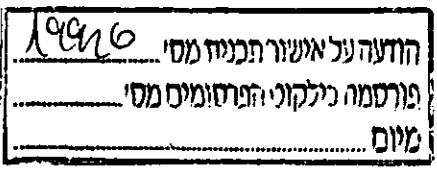
משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 30-04-2014  
 נתקבל  
 נצרת עילית

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' ג/19926
שם תוכנית: אחוזת מגל

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: עפולה  
 סוג תוכנית: מפורטת  
 ישוב: עפולה

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית – שינויי ייעוד בקרקע המיועדת למגורים א' ומגורים מיוחד למגורים ג-1 - והסדרת ייעודי השטח תוך תיקון עיוות שבוצע בתכנית 7748/ע בתוקף – הכולל החזרת זכויות בהתאמה למה שבוצע במיגרשים שכנים בתכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

פרוייקט אחוזת מגל	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
19926/ג	מספר התוכנית	
-4,585- דונם על פי מדידה		1.2 שטח התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
23 אפריל 2014	תאריך עדכון המהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> </ul>	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	היתרים או הרשאות	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים - מרחב תכנון מקומי עפולה
- קואורדינטה X 226775  
קואורדינטה Y 723725
- 1.5.2 תיאור מקום עיר עפולה  
בחלקה המערבי של העיר בקצה הדרומי של רחוב משמר הירדן
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עפולה  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית  
יזרעאל עפולה  
משמר הירדן

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16659	מוסדר	• חלק מגוש	53, 19	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר
-----

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/03/2005	5379	- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית ג/12567 . הוראות תכנית ג/12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תכנית המתאר ג/12567
03/05/01	4983	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7748 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/7748
1/12/2011	6329	- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית ג/18647 . הוראות תכנית ג/18647 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ג/18647
			•	

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	הרצל רפאלי	27 ינואר 2013		24		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	הרצל רפאלי	27 ינואר 2013	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יעל רוזנפלד	27 ינואר 2013			1:250	מנחה בלבד	מסמך תנועה

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 לתשריט התוכנית התשריטים יגברו.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
					פינסקי 43 חיפה ז' בתשון 39 רמת השרון ישי 17 ירושלים שלאיין 6 ירושלים משעול רותם 16 ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית		009301003 058226879 059598680 02412902 028668713	נעמי משה מגל אלעד אדוה כהן מגל מגל ינון מגל איתי	

1.8.2 יזם במפעל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
				פינסקי 43 חיפה ז' בתשון 39 רמת השרון ישי 17 ירושלים שלאיין 6 ירושלים משעול רותם 16 ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית		009301003 058226879 059598680 02412902 028668713	נעמי משה מגל אלעד אדוה כהן מגל מגל ינון מגל איתי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
				פינסקי 43 חיפה ז' בתשון 39 רמת השרון ישי 17 ירושלים שלאיין 6 ירושלים משעול רותם 16 ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית		009301003 058226879 059598680 02412902 028668713	נעמי משה מגל אלעד אדוה כהן מגל מגל ינון מגל איתי	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	
Herzelrel@bezeqint.net	04-6597457	052-3271750	6597457-04	רחוב הרב לוין 12 עמלה	מקומית	רשות מקומית	32837	052363447	רפאלי רפאלי	אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי
mhd1@zahav.net.il			04-8744924	סכנו ת.ד. 2757	שירותי הנדסה ומדידות	שירותי הנדסה ומדידות	783		שרותי הנדסה ומדידות		מודד
									יעל רוזנפלד		מחנכת התבררה

**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 התוכנית**

שינוי יעוד בקרקע, הסדרת ייעודי קרקע וקביעת זכויות בניה ובינוי .

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד בקרקע משטח בייעוד מגורים א' ומגורים מיחד לקרקע בייעוד מגורים ג1 .
2. קביעת זכויות ותנאים למתן היתר.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ 4.585 דונם

סה"כ שטח התוכנית = בדונם

הערה	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענף	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7,382	4,467	2,915 מ"ר	מ"ר	מגורים
		66	40+	26	מסי יחיד	
				ל.ר.	מ"ר	דיוור מיוחד
				ל.ר.	מסי יחיד	
				ל.ר.	מ"ר	מסחר
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	תעסוקה
				ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
				ל.ר.	חדרים	תיירות /
				ל.ר.	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר 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 5.

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	100	מגורים ג' 1
	200	שטח ציבורי פתוח
	300	דרך מאושרת
	400	דרך מוצעת

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	מ"ר	אחוזים
	יעוד		יעוד
7.4%	דרך מאושרת	524 מ"ר	11.5%
-	אזור מגורים מיוחד	1,156 מ"ר	25.2%
	אזור מגורים א'	2,090 מ"ר	45.6%
78.6%	אזור מגורים ג' 1	-	-
10.0%	שטח ציבורי פתוח	460 מ"ר	10.0%
-	שטח פרטי פתוח	355 מ"ר	7.8%
4.0%	דרך מוצעת	-	-
100%	סה"כ	4,585 מ"ר	100%

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג1</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	בשטח זה תותר הקמת מבני מגורים בני 9 קומות על קומת עמודים מפולשת - וסה"כ 66 יח"ד – בקומת העמודים יבוצע לובי ושטחי שירות לרווחת הדיירים . מרחק מינימאלי בין מבנים יהיה 10 מטר ומרווחי הנסיגה מגבולות החלקה יבוצעו על פי המפורט במצב המוצע ובטבלת הזכויות.	
ב.		
ג.		
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	חיפויים	הקירות החיצוניים יחופו בחיפוי קשיח כגון אבן, שיש, שליכט צבעוני -
ב.	מראה חיצוני	לא תותר העברת צנרות, מתקני מיזוג או מערכות על קירות המבנה –
ג.	מערכת סולרית	מערכת סולרית תוקם על גג המבנה בצורה אסטטית לשביעות רצון מהנדס העיר .

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	בשטח זה אסורה הבניה מלבד מתקני תשתית, חדר טרנספורמציה מתקני משחקים, נטיעות גינון ושבילים .	
ב.		
ג.		
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.		
ב.		
ג.		

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	בשטח זה אסורה הבניה מלבד דרכים, חניה, נטיעות גינון ושבילים .	
ב.		
ג.		
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.		
ב.		
ג.		

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

צדדי דרומי	צדדי מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		מרחק בין מבנים	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צמפות (יחיד ליום נטו)	מספר מבנים למגרש	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה ב- %		מס' תא גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' שטח	יערך	
		קדמי מוחרי	קדמי צדדי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת								מתחת לקובעת	מעל לקובעת				
5 מטר למגרש 17	16 מטר למגרש 52	5 מ' למבנה	5 מ' למבנה	-	-	10 מטר	32 (N)	35%	18.3	2	66	266%	9,580 מ"ר	61%	3601 מ"ר	100	מגורים 11	
6 מטר למגרש 16	8 מטר למגרש 17	8 מטר לשנייפ	3.5 מטר למרפסות	3 מטר למרפסות	9+ ק. עמודים	10 מטר												

א. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במיבנה.

**6. הוראות נוספות****6.1 – פתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל ותקשורת למעט מיתקנים סלולריים (צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות).
- ג. בשטח בנוי קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במיקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל מתחת לקרקע יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור המבנה לרשת המים.

**6.2 – מים**

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

**6.3 – ניקוז**

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

**6.4 – ביוב**

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

**6.5 – 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 הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.6 – חניה**

החניה תהיה בתחום המיגרש בהתאם להוראת תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנידרש בתקנות.

**6.7 – פקוד העורף**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

**6.8. עתיקות.**

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

**6.9. שרותי כבאות.**

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

**6.10. חיזוק מבנים בפני העידות אדמה.**

היתר לתוספות בניה למבנה קיים שנבנה שלא על פי תקן ישראלי 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י ומילוי אחר התנאים הבאים :

א. הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ג. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראל ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.11. סידורי הנגשה.**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת גישה לכל סוגי האוכלוסיה (נכים) ולכל מבנה בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה שבתוקף.

**6.12-הוראות ארכיטקטוניות**

1. תכנית פתוח – בתכנית הבקשה להיתר תוגשנה תכניות פתוח בקני"מ 1:100 שבהן יסומנו גדרות וקירות מפלסי קרקע מתוכננת חניות פחי אשפה פילרים מתקני חצר וחומרי גמר. כמו כן יפורטו חומרי הגמר על גבי החזיתות של המבנה.
  2. מתקני גג כגון דודי שמש מזגנים וצנרת- תנאי למתן היתר יהיה פתרון ארכיטקטוני אינטגרלי למתקנים טכניים ולצנרות בצורה שלא יהיו מפגע אסתטי להנחת דעתו של מהנדס הועדה.
  3. שמירה על צורה חיצונית של המבנה:
- 3.1 לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמותו החיצונית של המבנה שלא על פי תכנית שאושרה במתן היתר.
- 6.3 – לא תותר התקנת מערכות כגון – דודי שמש, מנועי מזגן צנרות למיניהם וכו' על גבי קירותיו החיצוניים של המבנה שלא על פי היתר הבנייה.
- 6.4 –קירות המבנה יחופו בחיפוי קשיח – כגון אבן או שיש בהיקף של כ-25%

**6.13 - הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:**

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

**6.14- היטל השבחה**  
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.15- חלוקה**  
1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנידרש בחוק התכנון והבניה.

**6.16- רישום**  
בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**6.17- תנאים לביצוע התכנית**  
1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך

**6.18- שיפוץ**  
1. יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית לנושא תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית זו.

**6.19- מבנים להריסה**  
היתר בניה יינתן לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

## 6.20-הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.  
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.  
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תוכנית - 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)

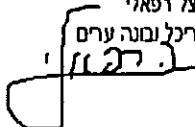


**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתרים	
2	בניה	

**7.2 מימוש התוכנית – עד שנת 20 30**

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות / מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			009301003 058226879 059598680 02412902 028668713	נעמי משה מגל אלעד אדוה כהן מגל מגל ינון מגל איתי	מגיש התוכנית
			009301003 058226879 059598680 02412902 028668713	נעמי משה מגל אלעד אדוה כהן מגל מגל ינון מגל איתי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			009301003 058226879 059598680 02412902 028668713	נעמי משה מגל אלעד אדוה כהן מגל מגל ינון מגל איתי	בעלי עניין בקרקע
			052363447	הרצל רפאלי	עורך התכנית
	הרצל רפאלי אדריכל ומונה ערים 				

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

1. יש לסמן  $\sqrt{\quad}$  במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות ל**כל** השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	X		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	X		
		אם כן, פרט: _____			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X		
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	X		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	X		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup>	X		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X		
		מספר התוכנית	X		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	X	
			מחוז	X	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X		
1.8		פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	X		
8.2		חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	X		
		נושא			
תחום הבדיקה	סעיף בנהל	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	X		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "החזיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		כללי
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	X	קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
X		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
X		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית (Pre-Ruling) מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תזירות תוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המים.

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

<b>תצהירים</b>
----------------

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

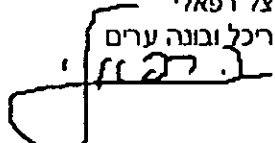
052363447

הרצל רפאלי

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19926 ששמה אחוזת מגל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון \_\_\_\_\_ 32837.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_

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.

הרצל רפאלי  
 אדריכל ובונה ערים  


---

 חתימת המצהיר

---

 תאריך

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

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות 059735506, ד. ריזניץ  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19926 ששמה אחוזת מגל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אחזקה ויש בידי תעודה מטעם רשם הנוכחים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 21968 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.

ד. ריזניץ  
חתימת המצהיר

28/4/14  
תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 19926/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/2/2014 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~אבו ריא מהדי  
מדידת וריד מוסמך  
ר.מ.  
חתימה~~

1052  
מספר רשיון

אלמו הריא מהדי  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10/2/2014 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~אבו ריא מהדי  
מדידת וריד מוסמך  
ר.מ.  
חתימה~~

1052  
מספר רשיון

אלמו הריא מהדי  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 10/2/2014 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~אבו ריא מהדי  
מדידת וריד מוסמך  
ר.מ.  
חתימה~~

1052  
מספר רשיון

אלמו הריא מהדי  
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת 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.