

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20045

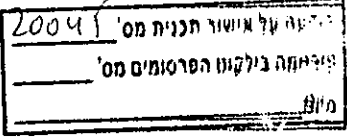
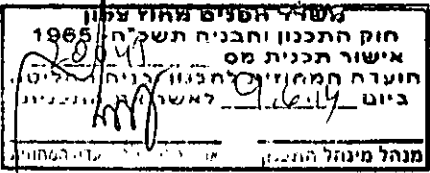
שם תוכנית: מגדלי מגורים בשכונת שער הגיא - יקנעם

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: וועדה מקומית יקנעם

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית היא מתן מסגרת תכנונית להקמת מגדלי מגורים בשכונת שער הגיא ביקנעם, זאת ע"י תוספת זכויות בניה, גובה מבנים ומספר יחידות דיור והוספת שימושים נלווים לשני מגרשים ביעוד מגורים מיוחד על פי תוכנית ג/9680.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגדלי מגורים בשכונת שער הגיא - יקנעם	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
20045/ג	מספר התוכנית		
11.7 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
1.8.14	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לפי	לפי סעיף בחוק		
לייר	היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות	סוג איחוד וחלוקה		
ללא איחוד וחלוקה.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
לא			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית לתכנון ובניה יקנעם עילית

קואורדינטה X 207400
קואורדינטה Y 726750

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית יקנעם עילית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית
יקנעם שכונת שער הגיא רחוב הגיא

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12740	• מוסדר	• חלק מהגוש	63	77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12740	20,48-52,56-58

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6.7.04	5311	תוכנית זו גוברת בהוראותיה על תוכנית ג/9680	• שינוי	ג/9680

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	תרצה קורן	1.8.14		13		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	תרצה קורן	1.8.14	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אילת לובנטל	1.8.14	1		1:500	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	lior@yoqneam.org.il	04-9890260		04-9596000	ת.ד. 1 יקנעם		רשות מקומית ועדה מקומית יקנעם				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
lior@yoqneam.org.il	04-9890260		04-9596000	ת.ד. 1 יקנעם		רשות מקומית ועדה מקומית יקנעם				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6560521		04-6558221	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105		ממ"י				• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורכת ראשית
noamko@012.net.il	04-6595806	052-2981278	077-3403515	ת.ד. 119 מושב מרחביה			57919375	תרצה קורן	מתכנתת ערים	• עורכת ראשית
zidansrv@netvision.net.il	04-6556446	052-2300052	04-6565079	ת.ד. 911 נצרת עלית 1710802			21026661	זרדן סוחיל	מוסמך	• מודד
ayelet.lowental@gmail.com		054-6820208	077-5076005	מושב אלון הגליל			024943748	איילת לובנסקי-יעקובי	אדרי	עורכת נספח תכנוני

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
לי"ר	

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**

מתן מסגרת תכנונית לצורך הקמת מגדלי מגורים בשכונת שער הגיא ביקנעם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

מתן מסגרת תכנונית לצורך הקמת מגדלי מגורים ביקנעם ע"י:

1. הגדלת זכויות בניה מכ-192% ל-260%.
2. הגדלת מספר יח"ד ע"י הגדלת הצפיפות מ-84 ל-170 יח"ד.
3. שינוי סיווג המגורים למגורים ג' והוספת שימושים נלווים למגדלי מגורים.
4. הגדלת גובה מבנה מ-20 מ' ל-56 מ'.
5. הגדלת מספר הקומות מ-6 קומות ל-16 קומות.
6. שינוי העמדת מבנים בשטח המגרש בהתאם לדרישות תקן לבניה ירוקה.
7. תוספת 2 קומות חניה תת קרקעיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 11.7 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15,219		+6819	8400	מ"ר	מגורים ג'
	170		+86	84	מסי יח"ד	

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1,2	מגורים ג'
		3	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

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
68.5%	8010	8010	אזור מגורים מיוחד
31.5%	3690	3690	דרך מאושרת
100%	11700	11700	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	<p>בשטח זה תותר בניה עבור מגדלי מגורים בגובה של עד 16 קומות מעל פני הקרקע ובהתאם למפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5.</p> <p>מגדלי המגורים יכללו דירות מגורים ושירותים נלווים הכוללים: לובי, בריכת שחיה וספא, מועדונים וחדרי כושר, מחסנים, מעברים מקורים, חניות ושטחי גינון.</p> <p>תמהיל הדירות יכלול מגוון רחב של אפשרויות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 3 חדרים מינימום 80 מ"ר - 20% 2. 4 חדרים, מינימום 110 מ"ר - 55% 3. 5 חדרים ומעלה, מינימום 180 מ"ר ומעלה 25%. <p>בנוסף למגורים תותר פעילות מקצועית של הדיירים בתוך בניין המגורים בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 15.1 בתוכנית ג/9680.</p> <p>פעילות מקצועית של הדיירים תותנה בפתרונות חניה כנדרש בתקן.</p>
ב.	
4.1.2	הוראות
א.	<p>תנאי למתן היתר בניה</p> <p>- עמידה בתקני בנייה ירוקה.</p> <p>- מסמך בנייה בת קיימא- המפרט את היבטי הבנייה הירוקה בתוכנית.</p> <p>- מסמך יעילות אנרגטית- המציג את האמצעים הפסיביים והאקטיביים לניצול יעיל של צריכת האנרגיה במבנה.</p> <p>תכנון הסביבה והמבנים יעמדו בתקנים ע"פ ת"י 5281 ועדכוניו, באישור הועדה המקומית ויתחשבו, בין היתר, בנושאים הבאים:</p>
ב.	<p>בתכנון המבנים יש להקפיד על הפנייה מתאימה של המבנים ביחס לזווית השמש של היחידות השונות, בידוד ואיטום משופר של מעטפת הבניין ואיטום טוב של הפתחים. העמדת המבנים תתחשב בנגישות שמש למבנים ושטחים פתוחים סמוכים.</p>
ג.	<p>תכנון המבנים ישלב ניתוחים אקלימיים ואנרגטיים לצורך הגדלת יעילות המבנה ע"י התאמה אקלימית. יש להתחשב במיקום המבנה באתר, היחס בינו לבין בניינים סמוכים וכן בצורת המעטפת וסוג החומרים המרכיבים את הבניין.</p>
ד.	<p>שטחי הגינון במתחמי המגורים יתוכננו בהתאם למפורט להלן:</p> <p>ריבוי נטיעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה ששתולה בקרקע טבעית בשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ולשיפור תנאי האקלים.</p> <p>תכנון לגינון חסכוני במים ואו ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/מתחם.</p> <p>שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.</p> <p>תכנון מרפסות וגגות שבהם ניתן לשלב גינון בצמחייה.</p> <p>הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת ורעילה.</p>
ה.	<p>חזיתות המבנים יחופו בחיפוי אבן מלא.</p>
ו.	<p>החניה תהיה תת קרקעית ברובה, באופן משותף לשני המבנים עם כניסה ויציאה אחת כמוראה בתשריט הבינוי.</p>
ז.	<p>המרחק בין המבנים במגרש, וביניהם למבנים סמוכים, לא יפחת משליש גובה המבנה הגבוה מביניהם.</p>

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	<p>מיסעה, מדרכות, תאורה, תשתיות וגינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי							מתחת לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ			
5	5	5	2	56	35%	47	170	260%	40%	30%	30%	4000	1,2	מגורים ג
			16								160%			

1. ניתן לאפשר קו בניה 0 בין שני המגרשים.
2. ניתן להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ולהיפך באישור ועדה מקומית ובתנאי שהסה"כ לא משתנה.
3. גובה בניין נמדד מעל פני הקרקע ואינו כולל גגות משופעים, חדרי יציאה לגג, מעקות ומתקנים על הגג.

6. הוראות נוספות**6.1. מיים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית ותאגיד המים מעיינות העמקים.

6.2. ניקוז

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

6.3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומחלקת תשתיות של עיריית יוקנעם.

6.4. חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא ינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך על תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	20.0 מאר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.	
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.	
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.	

6.5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
ינקטו אמצעים לצמצום כמויות פסולת הבנייה ולמיחזור פסולת הבנייה בהתאם לתקן בניה ירוקה.
לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה העודפת ועודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6. חלוקה

תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום בוועדה המקומית

6.7. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.8. רישום

לאחר אישור התוכנית תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התוכנית. לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל

כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט. בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.9. תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית. תנאי למתן היתרי בניה הינו תיאום עם משרד הביטחון בעניין גובה המבנה.

לא יינתנו היתרי בניה על פי התוכנית המקומית אלא לאחר שיוגש ע"י תאגיד הביוב האזורי לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התוכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מט"ש יוקנעם החדש) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

6.10. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11. חניה

החניה 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.

6.12. הוראות הג"א

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

6.13. כיבוי אש

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.14. העשרת מי תהום

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית בכל האיזורים, 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15. חומרי חפירה ומילוי

תנאי לקבלת היתרי בנייה, הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית של הפתרונות, לרבות היבטי ניקוז, הבטים הידרולוגיים והשפעה על הקרקע.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

--	--

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 15 שנים.

8. חתימות

הועדה המקומית לתכנון ובניה יקנעם עילית מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית יקנעם	

תאגיד קורן-ייעוץ וקידום תוכניות בנין עיר מספר תאגיד 05791937	חתימה:	שם: תרצה קורן תאגיד:	עורך התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה יקנעם תאגיד:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
		תאגיד: ועדה מקומית יקנעם	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה_תרצה קורן__ (שם), מספר זהות 57919375, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20045 ששמה מגדלי מגורים בשכונת שער הגיא (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ מספר רשיון _____.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. איילת לובנטל - אדריכלית, עורכת נספח הבינוי
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.

צ'ה קורן-יועץ וקידום
תוכניות בנין עיר
ע.מ. 057919375


חתימת המצהיר

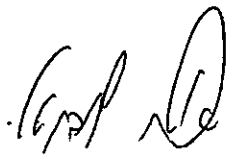
1.8.14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה **איילת לובנטל** (שם), מספר זהות _024943748

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20045 ששמה **מגדלי מגורים בשכונת שער הגיא** (להלן – ה"תוכנית").
2. אני אדריכלית ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים משרד התמ"ת. (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 112514
3. אני השתתפתי בעריכת נספח הבינוי 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

____1.8.14____
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 : 20045/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: 13.6.11 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).

14/8/17
תאריך

סוהיל זיידאן
מספר רשיון
508

508
מספר רשיון

סוהיל זיידאן
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: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____ תאריך

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

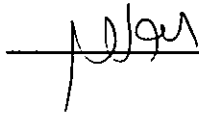
_____ שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

הוצעה קורן-ייעוץ וקידום

תוכניות בנין עיר

ע.מ. 057919375

עורך התוכנית: _____ תאריך: 1.8.14 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: _____ נספח נופי				
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	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	v	
		מחוז	v	
	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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		v
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		v
		• שמירת מקומות קדושים		v
		• בתי קברות		v
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	v	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		v
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	v	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	v	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		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 צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?	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 התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	v	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	v	

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנשא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל 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"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: תרצה קורן תאריך: 1.8.14 חתימה: [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.