

200026443-1

תכנית מס' ג/20754

משרד הפנים  
מחוז הצפון  
מס' 20062006  
08-12-2014  
ג'ת ק ב ל  
גדרת עירייה

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/20754
שם תוכנית: תכנית איחוד וחלוקה וקביעת זכויות והגבלות בניה במגרשים 114/1 114/2 115/1 115/2 115/3 115/4 במושב הזורעים.

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="300 963 730 1134"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה ת"כ"ח 5717 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10/10/14 לאשר את התוכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון      אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="306 1417 654 1564"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

- בתוכנית 5361/ג נעשה טעות סופר, שבעקבותיה לא הוגדרו זכויות בניה בכל חלקי מגרשים 114 115, לפני מספר שנים הוכנה תכנית פרצלציה מאושרת המחלקת את מגרשים 114 ו- 115 למספר מגרשים, בחלק מהמגרשים שהוגדרו בתכנית זו לא הוגדרו זכויות בניה, גבולות המגרשים בתוכנית זו, מסתמכים על תכנית הפרצלציה הנ"ל.
- התכנית מוסיפה זכויות בניה בדומה לזכויות הקיימות בתכנית ג/13507 (תכנית ההרחבה של המושב) במגרש מגורים, במגרש 115/2, ומשנה את זכויות הבניה במגרש 115/1 לזכויות התואמות תכנית זו במקום הזכויות החלות כיום, ומעגנת את השינוי שנעשה בעבר במגרש 114.
- התכנית מגדירה זכויות לבניית בריכות שחיה בהתאם לתכנית ג/13618 החלה במושב הזורעים. התכנית מגדירה דרך גישה למגרש 115/2 על חשבון מגרש 115/1 התוכנית שומרת על מספר יחידות מקסימאלי המותר לבנייה במושב.

מחוז \_\_\_\_\_ צפון \_\_\_\_\_

תוכנית מס' ג/20754

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית**  
 תכנית איחוד וחלוקה וקביעת זכויות  
 והגבלות בניה במגרשים  
 114/1 114/2 115/1 115/2 115/3 115/4  
 במושב הזרעים.

3851 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה

27.10.2014

תאריך עדכון

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

כולל

סוג איחוד  
 וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת  
 מימדי

ועדה מתוזזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את  
 התוכנית  
 לפי סעיף  
 היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן  
 להוציא היתרים או  
 הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי **גליל תחתון**

247170 קואורדינטה X  
739100 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מושב הזורעים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית **גליל תחתון**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב

הזורעים שכונה רחוב מספר בית מגרשים 115/1, 115/2

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15273	מוסדר	חלק מהגוש	1-64	
15278	מוסדר	חלק מהגוש	1-65	
15275	מוסדר	חלק מהגוש	1-74	
15276	מוסדר	חלק מהגוש	1-56	
15053	מוסדר	חלק מהגוש	6-9,11,12,14,17,24,26	
15252	מוסדר	חלק מהגוש	6-10,12,16-22,37	
15253	מוסדר	חלק מהגוש	52,58,78,81,82	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ך	ל"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.12.1988	2600	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג/5361 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/5361
17.08.2005	5427	תכנית זו כפופה לתכנית ג/13507 וכול הוראותיה ממשיכות לחול	• כפיפות	ג/13507
12.07.2007	1955	תכניות זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/תמ"מ. הוראות תמ"א/תמ"מ תחולנה על תכנית זו	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
16.08.2002	276	תכניות זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/תמ"מ. הוראות תמ"א/תמ"מ תחולנה על תכנית זו	• כפיפות	תמ"מ 2/9
27.11.2005	4467	רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטחי שימור משאבי מים	• כפיפות	תמ"א 35 הנחיות סביבתיות
01.08.2004	5318	תוכנית להקמת בריכות שחיה פרטיות באזור מגורים	• כפיפות	ג/13618

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל יצחק שמירא	27.10.2014	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
		אדריכל יצחק שמירא	27.10.2014	ל"ר	28	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית

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(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
15504/9			0507304636		מושב הזורעים	זמן	לי"ד		מושב הזורעים		מגיש התוכנית

1.8.2 יום בטעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						לי"ד	לי"ד		לי"ד

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	046453273		046558211	קריית הממשלה נצרת עילית ת.ד. 580			מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון	לי"ד	• בעלים
	046731803		046796137	הזורעים 15205	570003699		הזורעים מושב עובדים של המועל המזרחי להתיישבות חקלאית		• חוכר

תכנית מסי מ/20754

מבא"ת 2006

								שיתוכית כ"מ	
--	--	--	--	--	--	--	--	----------------	--

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' /

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04673340 3	05488002 25	04679695 9	מושב הזורעים 15205		115343	0383494 29	יחזק שפירא	אדריכל	אדריכל
Liad.arc@gmail. com		05226949 54	04678564 3	מצפה נטופה				מתי חן ציון	מודד מוסמך	מודד

27.10.2014

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 28



**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**

תוספת זכויות בניה במגרש 115/2  
קביעת דרך גישה למגרש 115/2  
תוספת שטח למגרש מגורים  
הוספת מגרש עבור מגורים בתחום המושב  
קביעת שטח חקלאי כשצ"פ

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדרת זכויות בניה עפ"י תוכנית ג/13507 למעט קווי בנין ותכסית.
- קביעת תנאים להיתר
- הוספת מגרש עבור מגורים בתחום הישוב
- הגדלת שטח תכסית מ-40% ל-50% למגרש 115/2
- הגדרת זכויות בניה בשטח עבור השצ"פ

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית - סה"כ שטח התכנית 3.851 ד'**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תוכנית ג/5361	750		+350	400	מ"ר (באזור מפורט)	מגורים
	5		+1	4	יח"ד (בכל תחום התכנית)	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל"ר		
	ל"ר	101 ; 102 ; 103	מגורים א
	ל"ר	401	דרך משולבת
		301 ; 302 ; 303	שטח ציבורי פתוח

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
63.4	2443	מגורים א		51	1979	אזור בעלי מקצוע
4.4	171	דרך משולבת		49	1872	קרקע חקלאית
32.2	1237	שטח ציבורי פתוח				
100	3851	שטח התוכנית			3851	שטח התוכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<p><b>שם ייעוד: מגורים א'- עפ"י תכנית ג'/13507</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2:1</b></p>
<p>מגורים חניה לרכב בריכת שחיה פרטית מחסנים משרד לבעלי מקצוע חפשי</p>	<p>א. ב. ג. ד. ה.</p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2:2</b></p>
<p>א. תותר הקמת יחידת מגורים אחת, מחסן וחנית רכב מקורה בכל מגרש. תותר בנייתו של מחסן ו/או חניית רכב מקורה בקו קדמי=0 מ' בתנאי שמיקומם לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של מחסן וחניית רכב מקורה ישתלבו במבנה המגורים ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הבנייה בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים בקיר המשותף ושהגגות ינוקזו לכיוון המגרש עליו יעמוד כל מבנה. כמו כן תותר הקמתו של משרד לבעלי מקצועות חופשיים- לשימוש בלעדי ע"י מי שמתגורר במגרש- בתנאים הבאים: שטחו יהיה 50 מ"ר ברוטו לכל היותר, שטח זה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד זה לשימושים עיקריים, המשרד יהיה חלק ממבנה המגורים, הכניסה אליו תהיה נפרדת ופתרון החניה יינתן בתוך גבולות המגרש.</p>	<p>א.</p>
<p>ב. תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בשטח החצר שבמגרשים המיועדים למגורים אשר גודלם 600 מ"ר לפחות.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התוכנית המפורטת החלה על השטח.</li> <li>במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.</li> <li>במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.</li> <li>שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.</li> <li>גובהו של הקירו של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.</li> <li>שטחה של הבריכה יהיה 8 מ"ר לפחות ולא יותר מ-100 מ"ר. העומק המירבי של הבריכה יהיה 1.80 מ'.</li> <li>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.</li> <li>התקנת מקפצות אסורה.</li> <li>בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינות וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור.</li> <li>הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</li> </ul>	<p>ב.</p>

4.1	שם ייעוד: דרך משולבת
4.1.1	שימושים
	דרך
4.1.2	הוראות
	הוראות בדבר בניה - לא תותר כל בניה בשטח המיועד לכך

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שצ"פ
4.3.2	הוראות
א.	לא תותר כל בנייה בשטח המיועד לשצ"פ
ב.	תותר בניית מתקנים טכניים עבור השצ"פ
ג.	פיתוח השצ"פ יהיה באופן שלא יפגע בניקוז העובר דרכו

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומנות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מלמעלה		מתחת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות								
אזור בעלי מקצוע	114/1, 115/1	500	200	-	-	7	2	2	2	4	4	5
קרקע חקלאית	114/2, 115/2, 115/3, 115/4	-	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

\*במגרש 115/2 לי"ר- במצב קיים השטח היה מיועד לשטח חקלאי במגרש 115/1 בהתאם לתכנית ג/5361 (1) בהתאם להוראות תוכנית ג/5361

**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**

תוספת זכויות בניה במגרש 115/2  
קביעת דרך גישה למגרש 115/2  
תוספת שטח למגרש מגורים  
הוספת מגרש עבור מגורים בתחום המושב  
קביעת שטח חקלאי כשצ"פ

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדרת זכויות בניה עפ"י תוכנית ג/13507 למעט קווי בנין ותכסית.
- קביעת תנאים להיתר
- הוספת מגרש עבור מגורים בתחום הישוב
- הגדלת שטח תכסית מ-40% ל-50% למגרש 115/2
- הגדרת זכויות בניה בשטח עבור השצ"פ

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית - סה"כ שטח תכנית 3.851 ד'**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תוכנית 5361א		750	+350	400	מ"ר (באזור מפורט)	מגורים
		5	+1	4	יח"ד (בכל תחום התכנית)	

**6. הוראות נוספות****6.1 הנחיות ארכיטקטוניות:**

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.2 איכות הסביבה.**

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

**6.3 הג"א**

- לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.4 חניה**

- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש.

**6.5 תשתיות**

- מים – אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.
- ניקוז – תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ביוב – תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך

**6.6 חשמל**

- הוראות בנושא חשמל
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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. תחנת השנאה



1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה 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 משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 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 אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 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 ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקירבה 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 העניין. 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)

#### 6.7 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה.

**6.8 פיתוח תשתיות**

בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזייה.

**6.9 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

**6.10 עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: המפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה מקומית.

**6.11 מי נגר עילי**

- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.12 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

א. היתר לתוספות בנייה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

לא התחיל ביצוע התכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## 8. חתימות ואישורים

## 8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.14	<i>[Handwritten Signature]</i>	צפון		מושב הזורעים	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				ממ"י	בעלי עניין בקרקע
25.11.2014 19.01.2014	<i>[Handwritten Signature]</i>		038349429	אדריכל יצחק שפירא	עורך התוכנית

**8.2 אישורים**

<b>אישורים להפקדה</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

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

# רשימת תיוג

## טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
•		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
•		האם התוכנית גובלת במחוז 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		
•		• שמירת מקומות קדושים		
•		• בתי קברות		
•		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
•		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
•		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
•		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	•	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	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
				הוראות התוכנית
	●	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		
	●	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	●	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	●	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
	●	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)	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>(3)</sup> .	4.1	תשריט התוכנית (2)
	●	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		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
		קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	איחוד וחלוקה (4)
	●	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

א מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

ב יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

ג מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".



## 14. תצהירים

## תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יצחק שפירא, מס' תעודת זהות 038349429, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20754 ששמה תכנית תוספת זכויות מגורים במגרש 115/2 במושב הזורעים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 115343.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ליעד אדריכלות  
 אדריכל עידן שפירא  
 מ.ר. 115343

תאריך: 27.10.2014

חתימת המצהיר

## 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/20754

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: 30.6.14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מראית נבחתאם 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).

\_\_\_\_\_ מתו חן ציון \_\_\_\_\_ 697 \_\_\_\_\_  
 שם המודד מספר רשיון חתימה תאריך  
 26.11.14

## 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.

\_\_\_\_\_ שם המודד  
 \_\_\_\_\_ מספר רשיון  
 \_\_\_\_\_ חתימה  
 תאריך

## 3. בתוכניות איחוד וחלוקה

הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____		
בהתאם להוראות החוק והתקנות בנענין _____		
תתימה	מספר רשיון	שם המודד תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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 חלה. התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
החלטה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית