

2000304883-1

תכנית מס' ג/21460

מבא"ת 2006

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז השפלה ועדה מחוזית  
02-09-2015  
נתקבל  
נארכ עילית

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21460

מושב אמירים - שינוי יעוד קרקע במגרש מס' 105.

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל

סוג התכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מרום הגליל"</p> <p>תכנית מס' ג/21460 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להפקדה בתאריך ... עמית סופר מנהל המחוז מחוז השפלה ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מרום הגליל</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/21460 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ג/21460</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11.09.15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא קבעה תנאים אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה תנאים אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>

## דברי הסבר לתוכנית

כתוצאה של אישורו של תשריט לאיחוד וחלוקה במגרשי מגורים א' מסי 105, 106, 107, 108 ו-110 במושב אמירים, מגרש מסי 105 הוקטן מ- 1,717 מ"ר ל- 1,320 מ"ר. מטרתה של תכנית זו הינה להגדיל את מגרש מסי 105 בחזרה, עד לגודלו ע"פ החוזה עם מנהל מקרקעי ישראל: 1,682 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מושב אמירים -  
שינוי יעוד קרקע במגרש מסי 105.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

21460/ג

מספר התוכנית

1,967 מ"ר. אופן המדידה : קרקעית.

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

6/15 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

כן

לא רלבנטי

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**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>		<b>מרחב תכנון מקומי</b>	מרום הגליל
	קואורדינטה X	241.660	
	קואורדינטה Y	760.790	
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		מושב אמירים	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>		<b>רשות מקומית</b>	מוא"ז מרום הגליל
		<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	חלק מתחום הרשות
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>		<b>נפה</b>	צפת
		<b>יישוב</b>	מושב אמירים
		<b>שכונה</b>	לא רלבנטי
		<b>רחוב</b>	לא רלבנטי
		<b>מספר בית</b>	לא רלבנטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15669	מוסדר	חלק מהגוש	-	9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6747/ג	105

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי
-----------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב + שמורות וגנים.	כפיפות	תמ"א 35
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה + שטח לשימור משאבי מים.		
		אושר שינוי יעוד של כ-300 מ"ר משמורות וגנים לאומיים ליעוד מגורים בהתאם לסעיף 9.7.4 בהוראות תמ"א 35 ע"י מועצה ארצית ביום 11/11/14.		
30/7/2007	5696	תשריט יעודי קרקע : ישוב כפר/קהילתי	כפיפות	תמ"מ 9/2
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות + שטח למניעת זיהום מים + שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים		
16/8/2007	5704	פגיעות מי תהום גבוהה - א'1	כפיפות	תמ"א 4/34/ב'
10/6/1993	4119	תכנית זו גוברת על תכנית ג/6747	שינוי	ג/6747
5/1/2012	6354	תכנית זו כפופה לתכנית גנ/17207	כפיפות	גנ/17207
22/2/2004	5274	תכנית זו כפופה לתכנית מה/מק/1/6747	כפיפות	מה/מק/1/6747

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. אין האמור בתוכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התוכנית מכוח תוכניות מאושרות שקדמו לתוכנית זו.

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רד"י ברגר	6/15	לא רלבנטי	27	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רד"י ברגר	6/15	1	לא רלבנטי	1:250	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 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**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-6980772	לא רלבנטי	04-6989572	מושב אמירים, 20115	מושב אמירים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-6980772	לא רלבנטי	04-6989572	מושב אמירים, 20115	מושב אמירים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	תיד 580 נצרת עילית, 17105	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@013net.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	תיד 7963, חיפה, 31700	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	רוני ברגר	אדריכל
amadadaa@zahav.net.il	04-9989739	054-6626690	04-9989739	תיד 821, מנזר אלכרום, 20190	לא רלבנטי	לא רלבנטי	973	עמאד חסיאן	מוסמך 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.

הגדרת מונח	מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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**

הגדלת מגרש מגורים אי מסי 105 בחזרה, עד לגודלו ע"פ החוזה עם מנהל מקרקעי ישראל: 1,682 מ"ר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח למגורים אי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

ד' 1.967	<b>סה"כ שטח התוכנית - דונם</b>
----------	--------------------------------

הערה	סה"כ מוצע בתוכנית		שנוי (7/4) למצב המאוסר	מצב מאוסר	עפ"י	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	500 מ"ר לשימוש מגורים	-	500 מ"ר לשימוש מגורים (1)	מ"ר	מגורים א'
-	-	300 מ"ר לשימוש תיירות משפחתית	-	300 מ"ר לשימוש תיירות משפחתית (1)		
-	-	(1) 2	-	(1) 2	מס' יחיד	
-	-	(1) 6	-	(1) 6	מס' יח' אירוח	

(1) ע"פ תכנית מסי ג/6747 התקפה.

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 16), גובר האמור בטבלה 5.

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

#### 3.1 טבלת תאי שטח

הנחיות מיוחדות	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלבנטי	רדיוס מגן	אתר עתיקות	
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מגורים א'
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	דרך מאושרת
		105	
		200	

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	אחוזים	מ"ר
85.51	1,682	67.11	1,320
-	-	18.40	362
14.49	285	14.49	285
100.00	1,967	100.00	1,967
יעוד		יעוד	
אזור מגורים א'		אזור מגורים א'	
-		שטח פרטי פתוח	
דרך מאושרת		דרך מאושרת	
סה"כ		סה"כ	



**4. יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים א', תא שטח 105	4.1
שימושים	4.1.1
נועד לבניית מגורים ומבנים לתיירות משפחתית.	א.
הוראות	4.1.2

<p>- בקשות להיתר בניה יכללו תכנית פיתוח של המגרש, אשר בה יופיעו קווי גובה קיימים, מפלסי קרקע מתוכננים, עצים קיימים, עצים מיועדים להורדה, גדרות, קירות תומכים, שבילים, מהלכי מדרגות ומרכיבים אחרים של הפיתוח הגנני, מיקום מוסכי חניה, מתקן אשפה, תליית כביסה ובלוני גז.</p> <p>- בבקשות להיתר בניה יש להראות דוודי שמש וקולטים. דוודי השמש וקולטי השמש ישולבו בשיפועי הגגות, למעט במקרים של מיקום קרקעי, שבו ישולב מסתור מתאים.</p> <p>- כל בנייני המגורים והקייט יתוכננו באופן שיעמדו בדרישות התקן הישראלי לבידוד תרמי מס' 1054 – אזור ג' (החישובים האנרגטיים יצורפו לבקשה להיתר הבניה).</p> <p>- התכנון של בנייני המגורים והקייט יתחשב במידת האפשר בהיבטים של בניה נכונה מבחינה אקלימית ויכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הפניית חללי המגורים לכיוון דרום-דרום-מזרח, או דרום, או דרום-דרום-מערב לשם ניצולה של אנרגיית השמש בתקופת החורף, לחימום.</li> <li>• מיקום הפתחים בכיוונים שיאפשרו לנצל את הרוחות המקומיות בתקופת הקיץ, לאוורו טבעי.</li> <li>• פרטי אוורור יעיל של הגגות המשופעים.</li> <li>• פרטי איטום יעילים של כל החלונות ודלתות.</li> </ul> <p>- מוסכים, סככות וחניות פרטיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חניה פרטית, אם כמוסך חניה בקומת המסד או בקומת הקרקע של בנייני המגורים, תהיה בגובה מינימלי של 2.20 מ', בהתאם לתקן חניה תשמי"ג ובתחומי המגרש ותופיע בבקשות להיתר בניה.</li> <li>• עיצובם האדריכלי ישתלב עם עיצוב הבית ובפיתוח החצר.</li> <li>• חומרי הבניה והגימור לא יפלו ברמתם מאלה של בנייני המגורים והקייט.</li> <li>• המוסכים וסככות החניה יהיו בגובה של קומה אחת בלבד.</li> <li>• גג המוסכים וסככות החניה יהיה משופע.</li> </ul> <p>- השטחים הפנויים מסביב לבניינים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי חציבה וערימות פסולת, הכל על פי תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה.</li> <li>• קירות תמך, גדרות, מדרגות, שבילים וכיוצ"ב, הכלולים בפיתוח הגנני של המגרש, אינם כפופים לקווי הבניין.</li> <li>• בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות, קירות תומכים גבוהים וכיוצ"ב. בעניין זה, יועדפו דירוג ושילוב של מסלעות ויקבע שיקול דעתה של הועדה המקומית, בהתחשב בחוות דעת ועד המושב.</li> <li>• בגבולות הצדדיים של המגרש תותר בניית קירות בגובה עד 2.00 מ', אולם רק בקטע ההיטל הניצב של בניין המגורים או הקייט. על הקירות להשתלב עם עיצוב הבית ובפיתוח החצר וגימורם יהיה ברמה נאותה ודו-צדדי.</li> <li>• תותר בניית גדרות בגבולות המגרש בגובה שאינו עולה על 1.20 מ'. בכל מגרש יותקן ליד הכביש, מתקן אשפה אשר עיצובו יהיה כפוף לתקן שיוצא על ידי ועד המושב או ועדה מתאימה בו.</li> <li>• מתקנים לחימום בדלק נוזלי יהיו תת קרקעיים ו/או מתקנים מוסתרים שישולבו בפיתוח החצר, בהתאם לדרישות פיקוד העורף ושירותי הכבאות.</li> </ul> <p>- גגות המבנים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גגות הבניינים יהיו משופעים ומכוסים ברעפים. השיפוע המינימלי יהיה 23 מעלות.</li> </ul> <p>- מסדים שגובהם פחות מ-2.20 מ' יסגרו על ידי קירות חוץ.</p> <p>- שלטים ומתקני פירסום:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לא תותר התקנת שלטים ומתקני פירסום על חזיתות הבניינים ובגבולות המגרשים, למעט שילוט אחיד של הקייט וחדרי האוכל לקייטנים, אומנות, אמנות, מלאכה זעירה, משרדים ומקצועות אחרים, מספר בית מואר ושילוט רחובות, אלא אם ניתן היתר מיוחד במסגרת תכנית היתר בניה.</li> </ul> <p>- חבלי כביסה המותקנים על קיר הבנין לא יופנו לחזית קדמית.</p>	<p>א.</p>
---	-----------

שם ייעוד: דרך מאושרת, תא שטח 200	4.2
שימושים	4.2.1
מיועדת לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים, לצנרת מים וביוב, קווי חשמל, טלפון ותעלות ניקוז.	א.
הוראות	4.2.2
אסורה כל בנייה.	א.

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

מצב מאושר :

מס' מגרש	יעוד	גודל מגרש מינ' (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות (יח"ד) (לוח"ד)	אירוח ליונים (טון)	מספר יח"ד/ אירוח	תכנית (%) משטח תא העטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס		מפל לבניסה הקובעת	עיקרי עיקרי	מגורים א'
			שטחי בניה	סה"כ	שרות	עיקרי								שרות	עיקרי			
5	מגורים א'	1,682	820 מ"ר	820 מ"ר	(2)	(2)	10 מי	1.19		2 יח"ד	40.00	48.75	20 מ"ר	500 מ"ר לשימוש מגורים	300 מ"ר לשימוש היירות משפחתית	105		

(1) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, תמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 (2) יצאה מקומית ראשית לניד אחוזי בניה ממפל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בכ"ס ובתנאי שהסה"כ נשמר.



**6. הוראות נוספות****6.1. ביוב**

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

**6.2. ניקוז**

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

**6.3. אספקת מים**

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

**6.4. סידורי תברואה**

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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.5. 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. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימוש מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ 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 אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 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
-	בתיאום 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 ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

### 6.6 הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

### 6.7 הוראות חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר-בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6.8 היטל השבחה

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

### 6.9 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

### 6.10 חלוקה ורישום

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

### 6.11 פיקוד העורף

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

### 6.12 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 6.13 תנאים לביצוע התכנית

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

### 6.14 שימור וניצול מי נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון של דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. ייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.15. שמירה על עצים בוגרים**

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כעצים לשימור יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. יש להתרחק כלפחות 2 מ' מהעץ בזמן עבודות פיתוח ותשתיות.
4. עץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
5. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחמו.
6. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
7. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
8. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

**6.16. התאמת התכנית לתמ"א/38**

היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי 413.

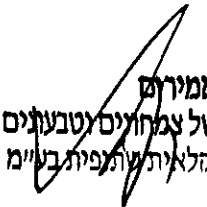
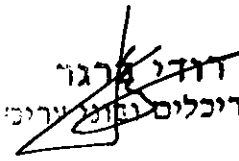
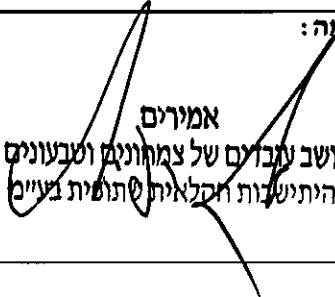
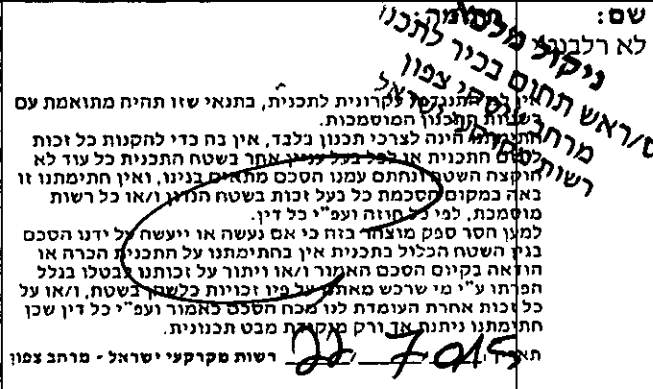
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך: 21-06-2015	חתימה:  אמירם מושב עובדים של צמחונים וטבעונים להתיישבות הקלאית שתופית בע"מ	שם: לא רלבנטי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד/שם רשות מקומית: מושב אמירים		
תאריך: 17/6/15	חתימה:  דודי ברגר אדריכלים ופונדקאריים	שם: רודי ברגר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: לא רלבנטי		
תאריך: 21-06-2015	חתימה:  אמירם מושב עובדים של צמחונים וטבעונים להתיישבות הקלאית שתופית בע"מ	שם: לא רלבנטי	יזם בפועל
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: מושב אמירים		
תאריך: 	חתימה:  ס/ראש תחום בכיר לתכנון מנהל מקרקעי ישראל רשות מקומית מוסמכת לפי החוקה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנייה השטח הכלול בתכנית אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו אבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם האמור ועפ"י כל דין שכן התימתנו ניתנת אך ורק מקסימת מבט תכנונית. תאריך: 20.7.15	שם: לא רלבנטי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		

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

תוכנית מספר: ג/21460 שם התוכנית: מושב אמירים - שינוי יעוד קרקע במגרש מס' 105

~~רודי ברגר~~  
אדריכל/תכנון ערים

חתימה:

תאריך: 17/6/15

עורך התוכנית: רודי ברגר

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

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

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		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
		קיום תצהירים התומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		V
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		V
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		V
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		V
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		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 התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		V

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

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>
--	---	--	---

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21460 ששמה מושב אמירים - שינוי יעוד קרקע במגרש מס' 105 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.

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

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

א. לא רלבנטי

ב. לא רלבנטי

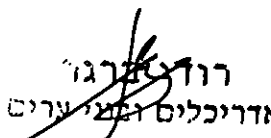
ג. לא רלבנטי

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
רודי ברגר  
אדריכלים ושמ"ר ערים

חתימת המצהיר

17/6/15  
תאריך



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

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי 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.

לא רלבנטי  
חתימת המצהיר

לא רלבנטי  
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.

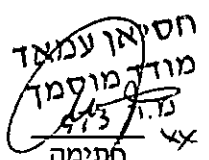
מספר התוכנית : ג/21460

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

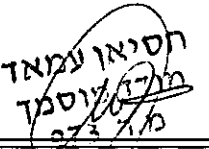
הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 16/6/15 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).



<u>20/6/15</u> תאריך	973 מספר רשיון	<u>עמאד חסיאן</u> 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: 16/6/15 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.



<u>20/6/15</u> תאריך	973 מספר רשיון	<u>עמאד חסיאן</u> שם המודד
-------------------------	-------------------	-------------------------------

**נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: ג/21460 שם התוכנית: מושב אמירים - שינוי יעוד קרקע במגרש מס' 105.

**רודי ברגר**  
 אדריכלים ושינוי ערים

חתימה:

תאריך: 17/6/15

עורך התוכנית: רודי ברגר

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

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.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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.