

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 535/03/7

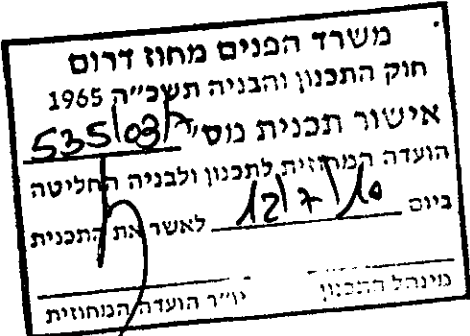
שם תוכנית: אתר לטיפול בקומפוסט - אוהד

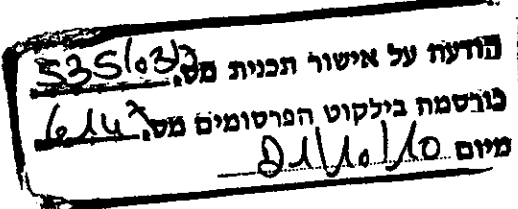
לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 15.08.2010
נתקבל

מחוז: הדרום
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
--	--

	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הכנת קומפוסט מפסולת חקלאית מהווה פעילות סביבתית מבורכת. התכנית מייעדת שטח חקלאי לצורך טיפול מוסדר בפסולת חקלאיות והפיכתן לקומפוסט המהווה חלק מטיוב הקרקע באזור. באתר יתקיימו פעולות למניעת מפגעים סביבתיים, כגון זיהום קרקע ומים ורוחות. האתר יחובר לדרך מאושרת מס' 222.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אתר לטיפול בקומפוסט - אוהד	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	535/03/7	
1.2	שטח התוכנית	73.39 דונם	
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	29.7.2010	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	כן ועדה מחוזית	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	לפי סעיף בחוק	ל.ר.	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	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 שמעונים
- | | |
|--------|--------------|
| 147500 | קואורדינטה X |
| 571450 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום מערבית למושב אוהד
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. אשכול בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- אווהד יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100296	מוסדר	חלק מהגוש		5,6,9,21,22,26,28,29

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.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
2000 / התש"ס	4845	שטח חקלאי ע"פ תמ"מ 14/4	כפיפות	תמ"מ 14/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גיא-פרוספקט	29.7.2010	-	18	-	מחייב	הוראות התוכנית
		גיא-פרוספקט	29.7.2010	1	-	1:2,500	מחייב	תשריט התוכנית
		אפיק	29.7.2010	1	-	1:1,000	מנחה	תכנית הנדסית - תנוחה
		אפיק	29.7.2010	1	-	1:500/250	מנחה	חככים אופייניים ופרטים
		תהן	29.7.2010	1	-	משתנה	מנחה	נספח 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 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	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-9924560	054-5621313		מושב אוהד, משק 85450 נגב ד.ג. 74		מושב אוהד – אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	ל.ר.	033505520	רוחם אוביץ'	ל.ר.

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-9924560	054-5621313		מושב אוהד, משק 85450 נגב ד.ג. 74		רוחם ומאור בע"מ	ל.ר.	033505520	רוחם אוביץ'	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כלים
	08-6264250		08-6264333	ת.ד. 233, באר שבע 84101		מנהל מקרקעי ישראל				
	08-9924560			מושב אוהד, משק 74 85450 נגב ד.ג.		מושב אוהד – אגודה חקלאית שיתופית בע"מ				שוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
doron@geo-prospect.com	02-6781351	050-8383830	02-6789358	ת.ד. 3720, ירושלים 91036	ח.פ. 513139	גיאור פרופקט בע"מ	27609	023679913	שרון כהן	מתכנן
nimrod@afik-eng.com	08-6460915	052-2707240	08-6460914	רח' הגורן 6, פארק תעשייה עומר	5230	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	41255	5470983-7	נמרוד הלמיש	מהנדס סביבה והידרולוגיה
motti@tahan.c o.il	08-6519656	050-5333841	08-6513636	רח' צבעוני 13, לתבים 85338	ח.פ. 1-107840-4	התח תכנון הנדסי בע"מ (1985)	612	5127776	מוטי פריד	מהנדס ומודד מוסמך

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**

הקמת אתר לטיפול בקומפוסט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים – אתר לטיפול בקומפוסט.
- קביעת התכליות המותרות.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות והנחיות למניעת מפגעים סביבתיים והנחיות לתפעול האתר.
- קביעת מועדי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	73.39
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים – אתר לטיפול בקומפוסט	1		זיקת הנאה
קרקע חקלאית	2		2
דרך מאושרת	3		

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים – אתר לטיפול בקומפוסט
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת מתקן לקליטת זבל עופות ובהמות, טיפול בו והפיכתו לקומפוסט. המתקן יכלול משטחים אטומים ומאגר לקליטת מי תשטיפים.
ב.	תותר הקמת מבנים המשרתים את המתקן, כגון: מתקן חשמל, מתקנים הנדסיים, סככות לציוד הנדסי, מאזני גשר, משרדים וגדר.
4.1.2	הוראות
א.	<p>חומרי הגלם והטיפול בהם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כניסת חומרי הגלם והטיפול בהם באתר יבוצעו בהתאם לנוהל שיעוגן בתקנון ההפעלה של האתר. 2. כמות הקומפוסט השנתית לא תעלה על 75,000 מ"ק. לצורך הגדלת כמות חומר הגלם תידרש בדיקה סביבתית מחודשת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. 3. לא יותרו פעילויות קיצוץ גזם וניפוי קומפוסט בשטח האתר. במידה והיום יהיה מעוניין בעתיד לבצע פעילויות אלו, הדבר ייעשה רק לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה. 4. תותר כניסת פסולת אורגניות בלבד. 5. פסולת המוגדרת אסורה ומסוכנת, תפונה מהאתר מיד עם זיהויה. 6. הטיפול והפינוי יעשו רק על ידי הגורמים המורשים לכך ועל פי הנהלים הקבועים בתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת וחומרים מסוכנים) – התשנ"א. 7. שפיכה של חומר גלם תבוצע במקומות המיועדים לכך בלבד. 8. במקרה שיהיה צורך באחסון קומפוסט באתר, האחסון יתבצע על גבי משטח אטום ומנוקז. 9. יינקטו כל הפעולות הנדרשות לשמירת התנאים המתאימים לקיום תהליך הקומפוסטציה.
ב.	<p>תקנון הפעלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יוגש תקנון הפעלה מפורט אשר יכלול הוראות לתפעול שוטף עפ"י הפירוט הבא: <ul style="list-style-type: none"> • הנחיות לתחזוקה שוטפת של תעלות הנגר העילי.

	<ul style="list-style-type: none"> • הנחיות לתחזוקת הסוללות ההיקפיות. • הנחיות לתחזוקת מערכת האיסוף, הטיפול בתשטיפים ומשטחי התפעול. • הנחיות לניקוי אזור השיקוע. • הנחיות לניטור וניקוי של תעלות הניקוז. • הנחיות לבדיקה ותיקון של הסוללות, הדיפון וניקוי תעלות הניקוז לפחות פעמיים בשנה: לפני ובתום תקופת הגשמים. • הנחיות תפעוליות לבריכת התשטיפים ובין היתר המפלס המירבי המותר של המאגר ואופן ריקון המאגר בהגיעו למפלס המירבי.
ג.	<p>הוראות לטיפול השוטף של אתר הקומפוסט</p> <p>נקיון האתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. האתר יגודר על ידי גדר רשת, באופן שיצמצם את האפשרות לפיזור פסולות אל מחוץ לשטח האתר ולמניעת כניסת גורמים שאינם מורשים. 2. במהלך ובסופו של כל יום עבודה יבוצע סיבוב של הטרקטור המפעיל בכל היקף האתר, לאיסוף פסולות שחרגו, במידה והיו כאלה, ממשטחי הקומפוסטציה.
ד.	<p>הוראות לטיפול השוטף של אתר הקומפוסט</p> <p>מזיקים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעלות הניקוז יתוחזקו ויבדקו באופן שוטף על מנת לוודא שהן נקיות ומוסדרות, למניעת היווצרות מקווי מים. 2. בריכת אידוי התשטיפים תטופל באמצעות ריסוס, למניעת התפתחות יתושים. 3. בעל העסק יבצע פעמיים בחודש ניטור בערמות הקומפוסט, לבדיקת הימצאות מזיקים ובתי גידול שלהם. 4. במקרה של גילוי מזיקים, יינקטו אמצעים לסילוק בתי הגידול ובמידת הצורך יינקטו פעולות להדברת המזיקים.
ה.	<p>הוראות לטיפול השוטף של אתר הקומפוסט</p> <p>מניעת גלישת תשטיפים מהבריכה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במידה וייווצר הצורך, יוחלט אם להפעיל אמצעים נוספים לסילוק התשטיפים כגון: שאיבה וסחרור תשטיפים אל הקומפוסט, שאיבה באמצעות ביובית והעברה למכון טיהור מאושר. 2. לא תותר גלישת תשטיפים לשטח שאינו אטום, כנדרש בתקנות המים. 3. במקרה של גלישת תשטיפים או קומפוסט אל מחוץ למשטחים, יאוותר המקום ויטופל ע"י איסוף המזהמים, כולל קרקע מזוהמת במידה ותימצא כזו והעברתם ליעד סילוק מאושר על פי כל דין.
ו.	<p>הוראות למניעת מפגעי אבק וריח</p> <p>הוראות למניעת מפגעי אבק בעת עבודות עפר והתפעול השוטף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו עבודות עפר בשעות הלילה. 2. לאחר ביצוע חפירה יורטב האזור במים. 3. דרך הגישה אל האתר (מהחיבור לכביש 222 עד לתחום המשטחים) תהיה סלולה באספלט. 4. דרכים פנימיות יסללו כדרכי מצעים ויורטבו במים באופן שימנע פיזור אבק.
ז.	<p>הוראות למניעת מפגעי ריח</p> <p>הוראות למניעת מפגעי ריח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. למניעת מפגעי ריח תהיה הקפדה חמורה על אופן הטיפול בערימות הקומפוסט. פעולות האיוורור, על ידי הפיכה, והשמירה על תנאי קומפוסטציה אופטימליים, יבוצעו באופן שוטף ועל פי לוח זמנים קפדני, שיקבע על פי סוגי וכמויות הפסולות ויותאם לתנאים בשטח. 2. במהלך התפעול השוטף תתחזק בריכת התשטיפים באופן שימנע היווצרותם של מטרדי ריח ומזיקים. 3. תידגם כמות החמצן המומס בבריכת התשטיפים. במידת הצורך יוחדר חמצן לבריכה למניעת תנאים אנאירוביים.

ח.	הוראות למניעת זיהום קרקע ומי תהום	<p>הוראות למניעת הלחול - מבנה בריכה התשטיפים ואיטום הבריכה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בריכת התשטיפים תיאטם בקרקעית ובדפנות ע"י מערכת איטום כפולה, בהתאם לדרישות בתקנות המים התשנ"ז 1997 (מניעת זיהום מים, בריכות אידוי ואגירה). 2. מערכת האיטום תכלול את המרכיבים הבאים (בסדר מלמעלה למטה): <ul style="list-style-type: none"> • יריעת איטום ראשית, עשויה HDPE בעובי 1.5 מ"מ, • רשת ניקוז/ניטור, עשויה HDPE בעובי 5 מ"מ, • יריעת איטום משנית, עשויה HDPE בעובי 1.5 מ"מ, • שתית חפירה מהודקת ומוחלקת, ומעליה שכבת מצע ו/או גיאוטקסטיל, להגנה מכנית על יריעות האיטום.
ט.	הוראות למניעת זיהום קרקע ומי תהום	<p>הוראות למניעת הלחול - פרטי איטום חלופיים:</p> <p>לאיטום משטחי התפעול ובריכת התשטיפים, ניתן יהיה להשתמש בפרטי איטום חלופיים ובתנאי שיוצגו חישובי רקע המראים עמידת הפרט המוצע בדרישות האיטום שעל פי תנאי רישיון העסק של האתר.</p>
י.	הוראות למניעת זיהום קרקע ומי תהום	<p>הוראות לביצוע הניקוז - מניעת חדירת נגר עילי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בהיקף האתר תיבנה סוללת הגנה למניעת חדירת מי נגר עילי נקיים לתחומי האתר ולהזרמתו אל תוואי הניקוז הטבעיים באזור. 2. תעלות הניקוז ההיקפיות יתוכננו כך שיוכלו להעביר את ספיקת התכן של האגן בתקופת חזרה של 1:50 שנים (הסתברות של 2%) ויחד עם זאת, מהירויות הזרימה יהיו איטיות דיון כדי למנוע נזקי ארוזיה בתעלות.
יא.	הוראות למניעת זיהום קרקע ומי תהום	<p>הוראות לביצוע הניקוז - ניקוז בתחום האתר:</p> <p>כל מי הגשם היורדים בתוך תחום משטחי הקומפוסטציה יחשבו כתשטיפים, ויאספו ויועברו לטיפול במערכת התשטיפים.</p>
יב.	הוראות למניעת זיהום קרקע ומי תהום	<p>הוראות לאיסוף, טיפול וסילוק תשטיפים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משטחי הקומפוסט יהיו בעלי שיפוע שבין 2%-3%, לכיוון מרכז האתר. 2. במרכז האתר, בסמוך לבריכת התשטיפים, תותקן תעלת איסוף תשטיפים, שתנקז את תשטיפי המשטחים ותאפשר העברתם, באמצעות צנרת, אל הבריכה. 3. מרכז התעלה, בכניסה לבריכת התשטיפים, ימולא בחומר גרנולרי (חצץ, גודל אבן 2-5 ס"מ) שיאפשר סינון של התשטיפים.
יג.	הוראות להקמה ולתפעול מערכות הניטור	<p>פעולות ניטור של תשטיפים יתבצעו עפ"י תכנית ניטור שתוגש לעת הוצאת היתר בנייה ורישיון עסק, ואשר תאושר ע"י הרשות המוסמכת.</p>
יד.	הוראות להקמה ולתפעול מערכות הניטור	<p>ניטור בתעלות:</p> <p>יבוצע ניטור בתעלת איסוף התשטיפים. הניטור יכלול ווידוא של תקינות התעלה ורציפות הזרימה בה.</p>
טו.	הוראות להקמה ולתפעול מערכות הניטור	<p>ניטור בבריכת התשטיפים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בבריכת התשטיפים תותקן מערכת לניטור דליפות, שתהיה מבוססת על רשת הניקוז שבין שתי יריעות האיטום בקרקעית הבריכה. 2. הרשת תתנקז אל תעלת ניקוז בקרקעית הבריכה, שממנה ייצא צינור אל שוחת ניטור שמחוץ לסוללה ההיקפית.

<p>טז.</p>	<p>הוראות להקמה ולתפעול מערכות הניטור</p>	<p>ניטור בשוחת בקרה: 1. שוחת הבקרה תהווה מוצא של צינור המנקז את שכבת הניקוז/ניטור, שבתוך מערכת האיטום הכפולה של הבריכה. באופן כזה, כל חלחול של תשטיפים, במידה ויהיה, מהבריכה, ייאסף בשוחת הבקרה ויאפשר ניטור ומעקב וכן שאיבה חזרה אל תוך הבריכה. 2. אחת לשבוע יבוצעו בשוחה פעולות ניטור של מפלס התשטיפים.</p>
<p>יז.</p>	<p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי למבנים באתר</p>	<p>המבנים באתר ייבנו בבנייה קלה, בגוונים בהירים אשר ישתלבו בסביבתם. שימוש בגוונים אחרים יותר באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>

<p>4.2</p>	<p>שם ייעוד: קרקע חקלאית</p>	
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>	
<p>א.</p>	<p>קרקע חקלאית עם זכות מעבר לציבור. באזור זה תותר סלילת דרך, גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים וכן ביצוע כל עבודות החפירה, המילוי וההריסה הכרוכים בסלילת הדרך.</p>	
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>	
<p>א.</p>	<p>הוראות לנושא מצע הדרך</p>	<p>מצע הדרך יהיה כורכר או אספלט.</p>

<p>4.3</p>	<p>שם ייעוד: דרך מאושרת</p>	
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>	
<p>א.</p>	<p>באזור זה יותרו כל השימושים ו/או הפעולות המותרות בשטח דרך מאושרת ע"פ תמ"מ 14/4.</p>	
<p>ב.</p>	<p></p>	
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>	
<p>א.</p>	<p></p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה כה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י	ציד-י שמאלי	מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	שטח	עיקרי	שדות			
3	3	3	1	6	1	300	-	-	300	300	300	100	200	39,820	1	מגרש הקלאסי ומתקנים - אתר לטופל בקומפלט	

הערה: משטחי אספלט ובריכת התשתית לא יכללו במנין זכויות הבניה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להיתרי בניה	6.1
<p>6.1.1 היתרי בניה יינתנו זו ע"י הועדה המקומית על-פי תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום היתרי הבנייה עם משרד הבריאות. 2. אישור המשרד להגנת הסביבה למערך האיטום ובניית התשתיות של אתר הקומפוסט 3. אישור תקנון ההפעלה ע"י המשרד להגנת הסביבה, כפי המפורט בסעיף 4.1.2 ב'. 4. טיפול בתשטיפים – <ol style="list-style-type: none"> א. צירוף גיליון פרטים של מבנה בריכת התשטיפים ומערכת האיטום שלה. ב. צירוף גיליון פרטים לנושא טיפול קדם. 5. ניקוז הקפי – <ol style="list-style-type: none"> א. הצגת שיפוע ומוצא התעלות. ב. הכללה בתקנון ההפעלה את תחזוקת הסוללות ותעלות הניקוי פעמיים בשנה, כפי שמפורט בסעיף 4.1.2 ב'. 6. הגשת תכנית ניטור תשטיפים ואישורה ע"י הרשות המוסמכת. 7. הבטחת מקומות חניה – כמפורט בסעיף 6.2. 8. הג"א – כמפורט בסעיף 6.3. 9. כיבוי אש – כמפורט בסעיף 6.4. 10. היטל השבחה – כמפורט בסעיף 6.8. 11. הסדרת ניקוז – כמפורט בסעיף 6.12. 12. ביוב – כמפורט בסעיף 6.13. 13. חשמל – כמפורט בסעיף 6.14. 14. אשפה – כמפורט בסעיף 6.15. 	
תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים לתכניות הסדרי תנועה ותכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז) לצומת הכניסה מדרך מס' 222, הכלולה בתחום התכנית.	6.1.2
6.2 חניה	
החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.	
6.3 הוראות הג"א	
היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן אם כלול בו מקלט בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית או אם נתקבל פטור מהקמת מקלט.	
6.4 כיבוי אש	
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות בהתאם לחוק.	
6.5 עתיקות	
6.5.1 שטח עתיקות מוכרז: אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.	
6.5.2 אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.	
6.6 חלוקה	
חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' בפרק בחוק התכנון והבניה.	

6.7 הפקעות	
6.7.1	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על-פי סעיף 188 ב' (לחוק התכנון והבניה השתכ"ה – 1965) יופקעו על-ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.7.2	מקרקעין הדרושים להסדרת צומת הכניסה מדרך מס' 222 והנמצאים בתחום רצועת דרך מס' 222, יופקעו על-ידי הועדה המקומית וירשמו ע"ש מדינת ישראל. אין בסעיף זה כדי לפגוע באפשרות ההפקעה של מקרקעין אלו על-ידי כל גורם המוסמך לכך לפי כל דין.

6.8 היטל השבחה	
6.8.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.8.2	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9 הוראות לגבי עבודות בתחום רצועת דרך מס' 222	
	לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 222, אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים.

6.10 תנאים להוצאת טופס 4	
6.10.1	תנאי להוצאת טופס 4 בשטח התכנית יהיה השלמת ביצוע צומת הכניסה לפי תכניות הסדרי התנועה שיאושרו.
6.10.2	תנאי להוצאת טופס 4 בתחום התכנית יהיה סלילה באספלט של 150 מ' לפחות של דרך הגישה לאתר, החל בצומת עם דרך מס' 222.

הנחיות כלליות לתשתית:

6.11 מים	
	אספקת מים תהיה ממקורות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.12 ניקוז	
	תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ואישור רשות הניקוז האזורית.

6.13 ביוב	
6.13.1	תנאי לקבלת היתר בנייה, אישור תכנית הביוב ע"י משרד הבריאות.
6.13.2	השפכים יטופלו באתר ולא יפזרו למתקן סניטרי לטיפול בשפכים.

6.14 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי מתח																
	תשתיות חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>סוג קו חשמל</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'														
	אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.															
	יחול איסור בניה מעל קווי תשתית. כל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל תשבונו, בתיאום עם הרשות המוסמכת.															

6.15	אשפה
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.
6.16	צנרת הנדסית
	בניית כל בניין או חלק ממנו וביצוע עבודות מעל או מתחת לצנרת הנדסית קיימת, ובמרחק הקטן מ- 10 מטר מצנרת זו, יהיו באישור והסכמה מהגופים הנוגעים בדבר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לתכנית ההנדסית.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	אגודה * מושב עובדי אגודת חקלאית שיתופית בע"מ	מושב אוהד - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ			מגיש התוכנית
	רותם ומאור בע"מ ע.מ. 519015288	רותם ומאור בע"מ		רותם ומאור בע"מ ע.מ. 519015288 מאור אילן	יזם בפועל
		מנהל ישראל מקרקעי			בעלי עניין בקרקע
		מושב אוהד - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ			
2/8/10	גיא-פרוספקט בע"מ	גיא-פרוספקט בע"מ	023679913	שרון כהן	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

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

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
 (2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – 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	
✓		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		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?		רדיוסי מגן (6)

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

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל 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.


תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה שרון כהן, מספר זהות 023679913, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 535/03/7 ששמה "אתר לטיפול בקומפוסט – אוהד" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים מספר רשיון 27609.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. נמרוד חלמיש – מהנדס סביבה והידרולוגיה - תכניות הנדסיות
 ב. מוטי פריד – מהנדס תנועה – נספת תנועה
 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.

גיא-פרוספקט בע"מ


 חתימת המצהיר

01/08/2010

2/8/10

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה נמרוד חלמיש (שם), מספר זהות 5470983-7,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 535/03/7 ששמה אתר לטיפול בקומפוסט - אוחד (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת סביבת והידרולוגיה ויש בידי תעודת מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה 41255 הוא _____.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנית הנדסיות 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 חשם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

הנדסת סביבת והידרולוגיה
הגורף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה
ט"ו
חתימת המצהיר

2/8/10
תאריך

02/08/2010

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מוטי פריד (שם), מספר זהות 5127776, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 535/03/7 ששמה אתר לטיפול בקומפוסט - אוהד (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם כשהת"ח (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה).
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה 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.

תה"ן
 תכנון הנדסי (1985) בע"מ
 צבעוני 13 להבים 85338
 טל 6513636
 חתימת המצהיר

02/08/2010
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 535/03/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17.09.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~תה"ן
תכנון המס' (1985) בע"מ
צבעוני 13 להב"ס 85538
08-0613636~~

612
מספר רשיון

מוטי פריד
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 04.08.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~תה"ן
תכנון המס' (1985) בע"מ
צבעוני 13 להב"ס 85538
08-0613636~~

612
מספר רשיון

מוטי פריד
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ 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 סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית 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	• התוספת חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

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.			