

66669

לשירות התוכנית  
משרד הפנים-מו"ת  
02 05 2012  
נהל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 22/302/02/7

מט"ש צאלים

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

סוג התוכנית מפורטת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום  
בית שמש  
מחלת מילת סכסכו  
מנהלת מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז הדרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

**דברי הסבר לתוכנית**

מתקני הטיפול בשפכים הקיימים של קיבוץ צאלים אינם עומדים בדרישות איכות הסביבה ונמצאים בתוך רצועת נחל הבשור. קיבוץ צאלים נמצא בהליכי תכנון להרחבת שטחו הבנוי. לאחר עריכת תכנון מפורט למערכות השפכים והטיפול בשפכים ע"י אינג' רן ברזייק ואישור התכנית בוועדת המשנה המחוזית לביוב, מוגשת תכנית מפורטת שתאפשר הקמת מתקן טיפול בשפכים בשטחים החקלאיים שמדרום לקיבוץ. מתקן זה תואם את צרכי התכנון לטווח ארוך של הקיבוץ.

ביצוע מערכת זו ימנע מטרדים סביבתיים ויאפשר ניצול יעיל של קולחים להשקיה חקלאית. על פי התכנית יבוטל המתקן הקיים בתוך רצועת נחל הבשור. תחתיו, תוקם תחנת שאיבה ראשית של הקיבוץ במורד הזרימה הגרביטציונית בסמוך לכביש ומשם יונה קו סניקה שיוביל שפכים למטי"ש החדש.

תחנת השאיבה תתוכנן כך שלא תהיה נצפית מהכביש ובאופן שלא ייגרמו מפגעים סביבתיים. במטי"ש יוקמו שתי בריכות שיקוע בשטח פני מים של 660 מ"ר כ"א ובריכת חמצון בשטח פני מים של כ-10,000 מ"ר. מבריכה זו יעברו הקולחים למאגר אופרטיבי להשקיה. היקף עבודות העפר המוערך למתקן המתוכנן הוא עד כ-30,000 מ"ק. עבודות העפר מאוזנות ולא ייווצרו עודפי עפר.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## מחוז הדרום

תוכנית מס' 22/302/02/7

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מט"ש צאלים	1.1 שם התוכנית
83.88 ד'	1.2 שטח התוכנית
הגשה	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה
01 מרץ 2011	תאריך עדכון
תוכנית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
<ul style="list-style-type: none"> <li>כן • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>לא • האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</li> <li>ועדה מחוזית • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

## 1.5 מקום התוכנית

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
566400	<input type="checkbox"/> ואורדינאטה X	
154400	<input type="checkbox"/> ואורדינאטה Y	
מדרום לקיבוץ צאלים		1.5.2 תיאור מקום
מ.א.אשכול	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיבוץ צאלים
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100199/1		חלק	---	1
100199/2		חלק	---	1
400067		חלק	---	1
100200		חלק	---	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

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
-------

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ/4	אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית	כפיפות	י.פ. 4845	23.1.00
2/120/03/7	שינוי	הקטנת השטח המיועד למתקנים הנדסיים ללא שינוי בדרכים.	י.פ. 2866	18.11.82

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' אסף קשטן, א.ב. מתכננים	02 מרץ 2007	ל.ר.	18	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' אסף קשטן, א.ב. מתכננים	02 מרץ 2007	1	ל.ר.	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' אסף קשטן, א.ב. מתכננים + אינג' רן ברזיק	19 ספטמבר 2008	1	ל.ר.	1:500	מנחה	נספח בינוי והפעלה
18 מרץ 2012	פקיד היערות	יוסי מזרחי	15 נובמבר 2011	1	5	1:1250	מנחה	סקר עצים בוגרים

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

מגיש התוכנית											
1.8.1	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	קינוץ צאלים
	Meshak_ze@zeelim.co.il	089989270	0523575221	089989221	ד.ג.חלוצה 85520	קינוץ צאלים 570006551	ל.ר.	14769236	מיכאל סוסרד	ל.ר.	קינוץ צאלים

יזם בפועל											
1.8.2	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

בעלים										
1.8.3	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	Meshak_ze@zeelim.co.il	089989270	0523575221	089989221	ד.ג.חלוצה 85520	קינוץ צאלים 570006551	14769236	מיכאל סוסרד	ל.ר.	קינוץ צאלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לבנות מודל, שמאי, יועץ תכנונה וכו'

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	כתובת	כתובת שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
א.ב.מתכננים בע"מ 511536575	25467	050299114	אסף קשטן	אדריכל	assaf@abl.co.il	036233700	036233755	0505261247	ת.ד. 25256, ת"א 6125101	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ברזיק מתודסים בע"מ	102599	057698458	רון ברזיק	מתנדס	ran@berejik.co.il	035626696	035622254	0544544325	רח' עמינדב 23, ת"א 67898	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
רמון סרינבה ונוף בע"מ	ל.ר.	050313378	יוסי מורחי	ל.ר.	office@rimon-land.co.il	08-6754773	08-6755886	077-7570992	ברכיה 49 חרף אשקלון 79852	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
קיסר מדידות ושירותי ביצוע בע"מ	652	51685584	אהוד טרנטו	מודד מוסמך	koler@netvision.net.il	086498994	086497287	0505294494	ת.ד. 3164 באר שבע	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן טיפול בשפכים לקיבוץ צאלים והסדרת דרך הגישה אליו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי ייעוד קרקע
  - מ: שטח חקלאי, מתקן הנדסי ודרך מאושרת,
  - ל: מתקנים הנדסיים (מתקן לטיפול בשפכים), שטח חקלאי ודרך מאושרת.
- חלוקת שטח התכנית למגרשים בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וקביעת הוראות בדבר איחוד, חלוקה ורישום.
- קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות, וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	83.88	שטח התוכנית – דונם
ל.ר.	46.25 ד'	46.25 ד'	21.36 ד' +	0	מתקנים הנדסיים (מתקן לטיפול בשפכים)



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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1,1052	מתקנים הנדסיים (מתקן לטיפול בשפכים)
	עצים לשימור	102, 1022	שטח חקלאי
	עצים לשימור	101	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.

**4 יעודי קרקע ושימושים****4.1 מתקנים הנדסיים (מתקן לטיפול בשפכים)**

שימושים	
4.1.1.1	מתקנים לטיפול בשפכים לרבות: תחנות שאיבה וסניקה, אגני שיקוע, אגני חמצון מאווררים, אגנים פקולטיביים, מתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה, מאגרי קולחים, אמצעים למניעת גלישות, מכון טיפול מכני-ביולוגי, מבנים ומתקנים מבטון מעל ומתחת לקרקע לרבות מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים.
4.1.1.2	שחי שירות לרבות מחסנים, סככות, מקלטים וכדומה.
4.1.1.3	דרכי גישה, דרכים פנימיות, חניה לשירות המתקן, שחי גינן וריצוף.
4.1.1.4	תשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת, טרנספורמטורים וכדו' ובתנאי שלא יהיה בכך לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את מיתקן הטיפול.
הוראות	
4.1.2.1	יותר מבנים מעל ומתחת לקרקע למתקני טיהור, טיפול, משאבות, מיכון, חשמל, טרנספורמטורים, גנרטורים וכיו"ב.
4.1.2.2	יותר עבודות עפר, בטון ואיטום, פיתוח השטח, דרכי שירות וחניה, גידור, שערים, תאורה ומרכיבי בטחון, גינן ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, סככות צל, מדרכות, רחבות מרוצפות, שחי חניה, תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים כגון: קווי ביוב, מים, גז, תקשורת, חשמל וכיו"ב, מבני מנהלה, תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות מתקן הטיפול.
4.1.2.3	כל בנייה תבטיח שמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה לרבות כל הנוגע למניעת זיהום מי תהום.
4.1.2.4	דרכי הטיפול בשפכים, סילוק הקולחים, הטיפול בבוצה, איכותה וסילוקה, נהלי תחזוקה, נהלי חירום וכשל וכדו' יהיו באישור משרד הבריאות.

4.1.2.5	<p>תא שטח מס' 1052 ישמש לתחנת שאיבה (סניקה) של ביוב אל המתקן לטיפול בשפכים. ככל הניתן יהיו מתקני תחנת השאיבה תת-קרקעיים ומאווררים. סביב התחנה תוקם גדר. התחנה תתוכנן כך שלא ייגרמו מפגעים סביבתיים גם בעת תקלה. מתקנים המכילים ביוב יהיו אטומים ועמידים בפני חלחול. התחנה תתוכנן כך שבעת תקלה שפכים ייאגרו במתקנים אטומים (לרבות בורות וקווי הולכה) כך שיתאפשר תיקון תקלה בתוך 12 שעות. התחנה תכיל משאבה רזרבית שספיקתה לא תפחת מספיקת המשאבה הגדולה ביותר במתקן. משאבה זו תפעל מיידית במקרה של תקלה במשאבה אחרת. כמו כן תכלול התחנה גנראטור חירום שיכנס אוטומטית לפעולה בעת תקלה באספקת החשמל. לגנראטור יהיה מיכל דלק בנפח שיאפשר פעולה רצופה של התחנה במשך 24 שעות לפחות. מיכל הדלק יותקן בתוך מאצרה תקנית אטומה לדליפות.</p>
4.1.2.6	האיטום בכל המאגרים יהיה מסוג HDPE בעובי 1.5 מ"מ.

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
4.2.1.1	שימושים ותכליות על פי התוספת הראשונה לחוק לרבות עיבוד חקלאי, גידולי שדה ומטעים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, בתי צמיחה ומבנים לטיפול בתוצרת חקלאית.
4.2.1.2	דרכים, חניה ושבילים להולכי רגל ולאופניים.
4.2.1.3	עבודות ניקוז השטח.
4.2.2	הוראות
4.2.2.1	בתא שטח מס' 1022 יחולו הוראות שיקום על פי האמור בסעיף 6.5 בהוראות תכנית זו.
4.2.2.2	תא שטח מס' 102 יכיל דרך חקלאית שתשמש גם דרך גישה למתקן ההנדסי.

## 5. טבלת זכויות ותואות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכשיט (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (דונם)	מס' תא שטח	יעד	
	ציד-ציד-שמאלי	ציד-ציד-ימני	קדמי	מתחת לכניסה							מעל לכניסה	קדמי	עיקרי				עיקרי
5	5	5	5	1	1	ל.ר.	ל.ר.	90 (1)	ל.ר.	450	שרות	עיקרי	50%	1	מחקיים הנדסיים (מתקן לטיפול בשפכים)		
				1	1	ל.ר.	ל.ר.	55%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	10%	5%	50%	0.90	1052	מסומן בתשריט (4)

הערות לטבלה:

- (1) שטח התכסיית כולל שטחי מאגרים, בריכות וכו'.
- (2) שטח הבריכות אינו כלול בזכויות הבניה.
- (3) הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבניה.
- (4) בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ התנאים הבאים:	
6.1.1 אישור משרד הבריאות.	
6.1.2 הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.	
תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת. התכנית תקבע ותציג שלבי ביצוע וכן את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית.	
6.1.3 הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת הכנת תכניות פיתוח לצורך מתן היתרי בניה הקמתם של קירות גבול או גדרות גבול, לקבוע את גובהם, החומר ממנו יעשו ואופן בנייתם, נטיעת משוכות ושיחים במקומות אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית, אם כחלק מקירות וגדרות הגבול ואם לאו.	
6.1.4 הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים ובתחום המתקן ההנדסי (מתקן לטיפול בשפכים), במקומות אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.	
6.1.5 לכל בקשה להיתר של מתקן יצורף נוהל תחזוקת המתקן וכן פירוט של מערכות ניטור השפעות המתקן על הקרקע, האוויר ומי תהום.	
6.1.6 בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.	
6.1.7 בקשה להיתר בתא שטח 1052 תכלול פתרונות איטום ומניעת מפגעים סביבתיים ותכיל את כל הנדרש בסי' 4.1.2.5 לעיל.	
6.1.8 היתרי בניה למט"ש יוצאו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית בנגב המערבי.	
<b>6.2 איכות הסביבה</b>	
6.2.1 שיטת איטום המאגרים, הבורות, הבריכות, המאצרות והמבנים תתואם עם משרד הבריאות ותאושר ע"י השירות ההידרולוגי.	
6.2.2 במקרה שהפעילות במתקן תגרום לזיהום אוויר, כהגדרתו בחוק, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאוויר לרמה המותרת בתקנות.	
<b>6.3 ניקוז</b>	
6.3.1 הניקוז יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי. תובטח הפרדה מלאה ומוחלטת בין מערכת השפכים והקולחים לבין מערכת הניקוז. יינקטו אמצעים למניעת גלישת ביוב אל מחוץ לשטח המתקן. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.	

<b>6.4 פינויים</b>	
6.4.1	אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. לא תותר כל אצירה ו/או סילוק של אשפה או פסולת למקומות אחרים מחוץ לתחום המתקן.
6.4.2	תכנית הבינוי תראה את המיקום והפתרון לאצירת האשפה ו/או פסולת כלשהי, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
6.4.3	יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.
6.4.4	הפתרון לסילוק פסולת ובוצה יאושר ע"י הגורמים המוסמכים.
6.4.5	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה (לאתר "דודאים") התואם לכמות שהוערכה.

<b>6.5 הוראות לשיקום בתא שטח 1052 ו- 1022</b>	
6.5.1	שיקום המתקן הקיים יתחיל מיד לאחר הקמת והפעלת המט"ש החדש. לוחות זמנים לשיקום יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.
6.5.2	בתחום מתקן הטיפול בשפכים הקיים יסולקו כל שאריות הבוצה ופסולת אחרת לאתר שייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה.
6.5.3	סילוק הבוצה מבריכות המט"ש הקיים יבוצע בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (שימוש בבוצה וסילוקה), התשס"ד 2004.
6.5.4	הקרקע במתקן הקיים תיושר בהתאמה לפני הקרקע בסביבת המתקן. שכבת הקרקע העליונה תהיה ככל הניתן משכבה עליונה קיימת ופניה העליונים יוחלקו.
6.5.5	אופן הטיפול בחומרי חפירה ומילוי יתואם עם "מרכז מידע עפר" במינהל מקרקעי ישראל.
6.5.6	דרכים קיימות ייחרשו ויטושטשו.

6.6 חשמל		
6.6.1	אספקת החשמל - מרשת חברת החשמל לישראל.	
6.6.2	הוראות בינוי ופיתוח בקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל, מתחת או בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:	
	<b>סוג קו החשמל</b>	<b>מרחק מתיל חימוני</b>
	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'
	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'
	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'
	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'
6.6.3	אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. תאורת השטח תופנה אל תוך שטח התכנית ולא החוצה ממנו.	

6.7 עתיקות	
6.7.1	אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
6.7.2	במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.
6.7.3	במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.
6.7.4	היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דיור.
6.7.5	אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.8 עצים בוגרים	6.8
<p>6.8.1 הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככול שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכול בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ד. כול פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, בכלל זה לשורשיו, גזעו וצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתר ולטפחו.</p> <p>במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית לאתר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	6.8.1
<p>6.8.2 בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה תצורף לבקשה תכנית בקנה מידה 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p>	6.8.2
<p>6.8.3 יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס גמר (טופס 4) למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>	6.8.3
<p>6.8.4 בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה הכוללים: סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה. לדברי ההסבר תצורף תכנית המפרטת את סוג העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, התכנית תכלול: מספר העצים, סוג העצים ומיקומם.</p>	6.8.4
<p>6.8.5 לבקשה להיתר יצורף העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של תכנית זו. הכרטיס יכלול מידע אודות מופע העץ, נדירותו, מצבו הבריאותי והבטיחותי וכן חשיבותו ההיסטורית והנופית.</p>	6.8.5
<p>6.8.6 יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת בהתאם למפורט בבקשה להיתר. תנאי לקבלת טופס גמר (טופס 4) למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	6.8.6

6.8.7 ריכוז הנחיות מיוחדות, ככול שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום עצים בוגרים.  
 א. העצים המיועדים לשימור הם עצים מס' 51, 54-63, 65-68, 70 על פי סימונם בתשריט עצים לשימור. (סה"כ 17 עצים).  
 ב. מגבלות בניה לעצים המיועדים לשימור יהיו:  
 קו בנין תחתי- 3.5 מ' ממרכז הגזע.  
 קו בנין עילי- 5 מ' ממרכז הגזע.

### 6.9 הפקעות לצרכי ציבור

6.9.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב (לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965) יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

### 6.10 חלוקה ורישום

6.10.1 לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

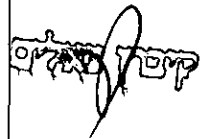
### 7.2 מימוש התוכנית

מייד עם קבלת האישורים הנדרשים.



## 8. חתימות ואישורים

## 8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/1/12		קיבוץ צאלים 570006551	14769236 0088988	מיכאל סוסגורד סני הנל	מגיש התוכנית
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		א.ב.מתכננים 511536575	050299114	אדר' אסף קשטן	עורך התוכנית

## 8.2 אישורים

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

## 9. 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 ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה '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	

<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
	√	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	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	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	6.2, 6.1	
	√	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 וחתימת <sup>(3)</sup>	4.1	תשריט התוכנית <sup>(2)</sup>
	√	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	איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>
	√	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 <sup>(4)</sup>
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

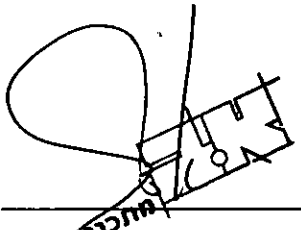
(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

**10. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אדר' אסף קשטן, מס' תעודת זהות 050299114, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 22/302/20/7 ששמה מט"ש צאלים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 25467.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. אינג' רן ברזייק, מהנדס, נספח ביוב.  
 ב. אהוד טרנטו מודד מוסמך, מדידות.
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.

  
 חתימת המצהיר בע"ח

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

אני החתום מטה רן ברזייק,  
מס' תעודת זהות 057698458,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 22/302/20/7 ששמה מט"ש צאלים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת מים וביו ובדי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 102599 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום מים וארוב שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים שטח ארוב 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.

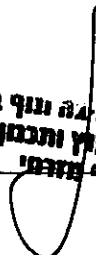
ברזייק מהנדסים בע"מ  
רח' עמידב 3 ת"א 67898  
טל: 5622254 פקס: 5626696

חתימת המצהיר

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יוסי מזרחי,  
מס' תעודת זהות 050313378,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 22/302/20/7 ששמה מט"ש צאלים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום עריכת סקר עצים ויש בידי תעודה מטעם לשכת המבחן (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום ל"א"י 36 שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים סקו 38 בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 ד"ר יוסי מזרחי  
 פיקוח ייעוץ ותכנון נ"פ  
 יוסי מזרחי

חתימת המצהיר

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: 22/302/20/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 18.3.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אהוד טרנטו  
מודד מוסמך  
  
חתימה

652  
מספר רשיון

אהוד טרנטו  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

אהוד טרנטו  
מודד מוסמך  
  
חתימה

720  
מספר רשיון

אהוד טרנטו  
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

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

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