



401659*

להתייעץ למחוק

תכנית מס'

מבא"ת 2006

הוראות התכנית

תכנית מס' גז/11/17

משמר דוד - נצר חזני
השטח החקלאי

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' א/11/52
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3/6/07 לאשר את התוכנית
 מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד לאשר
 החלטת הועדה המחוזית
 מיום 3/6/07
 תאריך 3.6.07
 מתכנן המחוז
 4
 9
 9
 10
 11
 12
 15
 16

- תוכן העניינים**
1. זיהוי וסיווג התכנית
 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
 4. יעודי קרקע ושימושים
 5. טבלת זכויות והוראות בניה
 6. הוראות נוספות
 7. ביצוע התכנית
 8. אישורים וחתימות

03/07/2007

עמוד 1 מתוך 1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גז/11/17

משמר דוד – נצר חזני

השטח החקלאי

מרכז

מחוז

לודים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית**כללי**

ע"פ החלטת ממשלת ישראל ומינהלת "סלע" יתוכנן עבור מושב נצר-חזני, אשר פונה מחבל עזה, אזור חדש לעיבוד חקלאי על קרקעות הישוב משמר דוד, אשר בתחום מועצה אזורית "גזר".

פרוט

1. **החלטת הממשלה מס' 12** מתאריך 07.05.2006 קובעת כי: "בהמשך להחלטת ממשלה מס' להוסיף את הישוב יסודות לרשימת הישובים בהם ינתן סיוע ממשלתי לבניית מגורי קבע עבור מתישבי חבל עזה וצפון השומרון ההתקשרות לביצוע התכנון תתבצע לאחר התחייבות של 40 משפחות להתישבות קבע בישוב יסודות."
2. קבוצה מתישבי מושב נצר חזני אשר פונתה מחבל עזה תשוכן ותיושב על קרקעות מושב יסודות השכן, ותקבל לעיבודה קרקעות חקלאיים בתחום קרקעות קיבוץ משמר דוד לשעבר.
3. קבוצת המתישבים כוללת 40 משפחות שעיסוקן בחקלאות.
4. עבור המתישבים תוקצה קרקע חקלאית של מושב יסודות בעיקר, אך חלק מהקצאת הקרקע תיהיה גם בקרקעות משמר דוד.
5. בשטח המוקצה לחקלאי נצר חזני יתאפשר עיבוד חקלאי וכן הקמת בתי גידול חקלאיים (חממות) – הכל בהתאם להוראות תכנית זו.
6. תכנית זו באה להסדיר את כל השטחים כאמור.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מתח מרכז
תכנית מס' גז/11/17

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	משמר דוד – נצר חזני השטח החקלאי
1.2 שטח התכנית	1388.861 דונם
1.3 מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
מספר מהדורה	מהדורה 4 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף
תאריך עדכון	1.7.2007
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית
אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל תחום התכנית.

1.5 מקום התכנית	
1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי לודים
	קואורדינטה מערב מזרח – Y 189000
	קואורדינטה דרום צפון – X 636500
1.5.2 תאור מקום	שטחי משמר דוד בגבול תחום משבצת המושב
1.5.3 השויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות מועצה אזורית גזר חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית משמר דוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5141	• מוסדר	• חלק מהגוש		50, 2, 4, 5, 15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
תכנית מס' גז/4/11, תכנית מס' מח/215	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 21/3	כפיפות			
גז/4/11	שינוי	תכנית זו משנה את גז/4/11 בגבולות התכנית		
מח/215	כפיפות			

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור 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.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלוונטי	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ה. מחוזית מרכז	אדרי' דודי דרורי	1.7.07	---	23	---	מחייב	הוראות התכנית
	ה. מחוזית מרכז	אדרי' דודי דרורי	1.7.07	1	---	1: 5000	מחייב	תשריט
	ה. מחוזית מרכז	לארי גורדון קסם אדריכלים	1.7.07	1	3	1: 5000	מחייב	מסמך ניתוח הגשות נופית בשטחים חקלאים
	ה. מחוזית מרכז	מהנדס זאב גולד	1.7.07	1	12	1: 5000	מחייב	נספח ניקוז

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	6263698-08		6263607-08	רח' התקוה 4 באר שבע				משרד הבינוי והשיכון (מחוז דרום)		

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	6263698-08		6263607-08	רח' התקוה 4 באר שבע				משרד הבינוי והשיכון (מחוז דרום)		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
								מדינת ישראל		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
office@drori-arch.co.il	03-5259203	0522-519272	03-5259013	רח' ביאליק 11 תל אביב	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	36972	30051783	דודי דרורי	אדריכל	אדריכל
larry@ksm-a.com	03-9214513	050-5412735	03-9214510	רח' היצירה 14 רמת גן		19838	013566658	ברוס לוין	תכנון נוף	אדריכל
kikach@datamap.com	03-7516356	054-2204700	03-7541000	רח' זיבוטנסקי 1 בנין דימול רמת גן		570	052602984	ברני גטניו	מודד	מהנדס
noa@urbanics.co.il	03-7526182	052-3608692	03-6102820	כ"ס בנובמבר 26 בת-ס		17302	014475198	נעה גבט (אורבניקס)	יועץ אורבני	מתכנת
gollandz@bezeqint.net	03-5513215	050-5610472	03-5512168					זאב גולנד	ניקוז	מהנדס

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תיכנונית לשטחים חקלאיים המיועדים עבור מפוני גוש קטיף בשטחי הישוב משמר דוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת תכליות, שימושים, זכויות והוראות בנייה למבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים קיימים.
- ב. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח החקלאי.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1388.861	שטח התכנית – דונם
		1388.861	שטח חקלאי - דונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
	לא רלוונטי	1901	קרקע חקלאית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 קרקע חקלאית

4.1.1 שימושים

- א. יותרו עיבוד חקלאי, הקמת בתי צמיחה כגון: חממות, מנהרות ובתי רשת, מבני שרות וגדרות (בכפוף למפורט בטבלה שבפרק 5).
- ב. גודל מזערי של החלקה יהיה 5 דונם. תותר הקמת בתי צמיחה ומבני שירות בהתאם להיקף הפעילות החקלאית.
- ג. **תשתיות ודרכים חקלאיות:** תותרנה העבודות הנדרשות להקמתם או להצבתם של המבנים החקלאיים כאמור, לרבות פריצת דרכים חקלאיות, פילוס, התוויה וריבוד של דרכים אלו, תעלות ניקוז ומעברי מים, הקמת גדרות ושערים, הנחת קווי ומתקני תשתית ציבורית לרבות מכלי מים, דלק, מכלים לאיסוף מי גגות ונקז בחממות. גמר הדרכים החקלאיות המרכזיות המוליכות אל/מהחממות יהייה באספלט.
- ד. **מתקנים הנדסיים:** תותר הקמת מתקני תשתית הנדסיים קטנים כגון מתקני חשמל ותקשורת, איגום מים ומבני עזר למערכת המים, תחנת שאיבה, מכלי דלק וגידור.
- ה. בתכנית החלוקה יאוטר מגרש המיועד למתקן ולאיסוף פסולת חקלאית, כולל אצירתה לתקופת מעבר עד פינוייה בפועל לאתרי אשפה. תותר הצבת המתקנים הדרושים בהנחיות המשרד לאיכ"ס.
- ו. כל שימוש חורג במבנה חקלאי שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהוו **סטיה ניכרת** מהוראות תכנית זו.

4.1.2 הוראות

- א. **הגדרות:**
 - **בתי צמיחה:** מבנים כגון חממות, מנהרות ובתי רשת, על פי היקף הפעילות החקלאית במקום, אשר יוקמו באישור משרד החקלאות.
 - **מבנה שירות:** ישמש כמבנה שרות קדמי, לאחסון מערכות דישון, ציוד חשמלי וקרור תוצרת חקלאית וכו'.
- ב. **הוראות בניה:**
 - **מבנה שירות:** מבנה ששלדו וגגו יהיה מחומרים קלים כגון מתכת, עץ, חומרים פלסטיים, פנלים מבודדים, וכו'. לא תותר בו בניה בבלוקים או בבטון לבניית השלד או הגג. תותר פתיחת חלון אחד בשטח מירבי של 1.5 מ"ר באחד מקירותיו.
 - **חממות ובתי צמיחה:** מבנים אלו, אשר ישמשו בית צמיחה לגידולים חקלאיים, יהיו בנויים משלד מתכת, עץ וכו', מכוסי יריעות פלסטיות, פוליקרבונט ורשת.
 - הקמת המבנים תהיה בתכנית באישור הועדה המקומית, בתיאום עם משרד החקלאות בכל הנוגע למיקום מבנים מוצעים, שטחם, מידותיהם ותיכונם בהתאם להנחיות משרד החקלאות, וההתניות הנדרשות למימוש התכנית לחקלאות בשטחים אלו.
- ג. **ניקוז:** בתכנית ניקוז מפורטת, שאישורה יהווה תנאי להיתר בניה, יובטח פתרון של השהיית ושמירת מי נגר בשטח התכנית באופן שכמויות מי הנגר לא יוסיפו לאלו הקיימות היום.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר או %) (9)				תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	שרות					מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני
קרקע חקלאית (1)	1901	5000 מוערי	80%		80%		80%		6.5	1	6	6	6	6
			60 מ"ר (2)		60 מ"ר				3.5	1	6	6	6	6

הערות לטבלה

- א. זכויות בניה לבתי צמיחה בקרקע חקלאית יתנו רק בשטח המסומן כ"שטח אפשרי למיקום חממות ומבני עזר" בסטף מסמך ניתוח רגישות נופית בשטחים חקלאיים המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לא תותר כל בניה ולא חנייה בתחום שבין מסילת הברזל לקו הבנין למסילה, בתחום קווי הבנין מדרג ארצית מס' 3, בתחום קו הבנין מקו הגז ובתחום קווי המגבלות מקו הדלק וקו הקולחין כמסומן בתשריט.
 - ב. מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים:
 - מרחק מוערי בין בתי צמיחה לבין עצמם - 12 מ'. יתן להקטין מרחק זה באישור משרד החקלאות.
 - מרחק מוערי בין בתי צמיחה לבין מטע ופרדס - 5 מ'.
 - מרחק מוערי מאבול חלקה שכנה - 6 מ'.
 - מרחק בין דרך גישה ותעלות לבין מחסן חקלאי - 3 מ'.
 - המרחקים הנ"ל ניתנים לשינוי התאם להנחיות משרד החקלאות המתפרסמות מעת לעת.
 - ג. בתי רשת צל אינם נדרשים לחיות בנייה אך המרחקים בינם לבין המבנים החקלאיים יהיו בהתאם לנ"ל.
 - ד. יותר ריכוז של מבני שרות חקלאיים, של מספר חלקות צמודות באחת מהן, ובצמוד לחממות בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, ללא צורך בתוכנית איוחד.
 - מבנה שירות יותר להקים בצמוד לבתי צמיחה באישור משרד החקלאות. לא תותר הקמת מבנה שירות ללא הקמת בית צמיחה מינימלי של 5 ד'. מיקום וגודל המבנים יהיה אך ורק בהתאם לתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית. הקמת מבנה שירות זה תותר רק לאחר אישור משרד החקלאות.
- בללי - קרקע חקלאית**
- א. תותר הצבת מכלי דלק לחימום החממות ומכלי מים רורביים.
 - ב. הקמת מכלי אגירת מים, ומי נקז לפי מקדם ש גודל חממה 60X מ"מ מי גשם ולא יותר מ-2000 מ"מ. לחלופין יתן להקים מאגר מים מרוכז שיתן שירות לכל מתחם החממות.
 - ג. כל שימוש אחר מלבד שימוש חקלאי למבנים יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים ועבודות פיתוח**

- א. אישור ועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח הכוללת את מבני החממות והדרכים החקלאיות המוצעות ואשר תכלול בין היתר תכנית מים, ביוב וניקוז וטיפול נופי.
- ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין היתר, תרשים סביבה של המקום, פרוט מיקומם ושימושם של כל המבנים הקיימים ברדיוס של 50 מ' מהמבנה המבוקש.
- ג. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתרי בניה שעלולות להוות לדעתה מפגע נופי או אקולוגי-סביבתי, או מטריד לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם איננו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן או את הצרכים התכנוניים לאזור. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשות להיתר לבצע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא הבקשה להיתר בניה.
- ד. אישור משרד החקלאות.
- ה. חוות דעת משרד הבריאות לבקשות הנמצאות בתחום רדיוס של קידוחי מים.
- ו. אישור כיבוי אש – לא תותר כל בנייה, אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תוכנית מתאימה לשביעות רצונם.
- ז. אישור מהנדס המועצה האזורית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק פסולת מסוגים שונים לאתר מאושר.
- ח. בקשה להיתר לביצוע דרך חקלאית, תכלול בין היתר חתכנים לאורך ולרוחב, לרבות פרוט חומרי הריבוד ופתרונות לצמצום הפגיעה בנוף.
- ט. עמידה במגבלות הבניה מקווי התשתית: דלק, גז וביוב (קו הקולחין) כמפורט בסעיף 6.2. להלן.
- י. **ניקוז:**
 - אישור רשות הניקוז לכיש – שורק לתכנית ניקוז.
 - תנאי להוצאת היתרי בניה לעבודות הפיתוח – אישור תכנית ניקוז מפורטת ע"י רשות הניקוז לכיש-שורק וכן אישור הועדה המקומית כי תכנית הפיתוח תואמת להנחיות שנקבעו בנספח הניקוז המהווה חלק ממסמכי התכנית.
 - בתחום רצועות ההשפעה של הנחלים המסומנות בתשריט ע"פ תמ"א 34/ב – יותרו שימושים ע"פ התמ"א, ראה סעיף 6.3 א'.
 - בנספח הניקוז מסומנת רצועה ברוחב 15 מ' – לא תותר כל בניה ברצועה זו וכן לא יעשו עבודות פיתוח ולא ישונו פני הקרקע הטבעית בתחום רצועה זו.

6.2 הנחיות כלליות לתשתית – קרקע חקלאית

- תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי מים, ביוב, תקשורת, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים – הכל לשביעות רצון של הרשויות המוסמכות
- התשתיות המתוכננות באתר תחברנה למערכות התשתית הקיימות, באישור הועדה המקומית.
- א. **אספקת מים:** אספקת המים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה באישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות.
 - ב. **ביוב:** יש לחבר את המבנים החקלאיים בשטח למערכת ביוב מקומית לסילוק שפכים ושטיפה כפי שייקבע בתוכנית, שתאושר במשרד הבריאות. חממות ומבנה שירות בכל תחום התכנית הם "יבשים" (ללא מערכת ביוב).
 - ג. **אספקת חשמל:** תהיה מרשת החשמל – רשת החשמל תהיה עילית. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 - ד. **ניקוז:** תוכן תכנית ניקוז לפי הנחיות משרד החקלאות ובאישור רשות הניקוז לכיש-שורק, כתנאי לאישור תכנית פיתוח לאזור החממות.
 - ה. **מיכלי דלק:** מיכלי דלק יוצבו במאצרה אטומה בנפח של 110% מנפח המיכל, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 - ו. **מובל קולחים ע"פ תמ"א 34:** לא תותר כל בניה בתחום של 5.0 מ' מכל צד של הקו.

- ז. **קו הגז הטבעי ע"פ תמ"א 337 ב'**: על מערכת הובלת הגז הטבעי המסומנת בתשריט יחולו הוראות תמ"א 37/ב' ומגבלותיה.
- ח. **קו דלק אשדוד-ירושלים**: בתחום קו הבנין של קו הדלק אין לנטוע עצים ואין לתכנן ולבצע כל עבודה, כולל סלילת כבישים, דרכים ומעברים וכן הקמת תשתיות תת-קרקעיות ועיליות – אלא לאחר תיאום עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ ואישורה מראש בכתב. הקמת מבנים תעשה במרחק מזערי של 5.0 מ' מכל צד של קו הדלק.
- ט. **מסילת ברזל**: לא תותר כל בניה ו/או חניה בתחום שבין קו בנין 120 מ' מציר המסילה.
- י. **דרך מס' 3**: בתחום שבין דרך מהירה מס' 3 וקו הבנין שלה, כמסומן בתשריט, לא תותר כל בניה ו/או חניה.
- יא. **עורק ניקוז ראשי – נחל וסביבתו ועורק ניקוז משני – נחל וסביבתו ע"פ תמ"א 34/ב/3**: חלק מתחום התכנית חל בתחום ההשפעה של עורק ניקוז ראשי – נחל שורק ועורק ניקוז משני נחל וסביבתו – נחל שחם, כמסומן בתשריט. יודגש כי בתחום זה לא תותר כל בניה ע"פ הוראות תכנית זו. על שטח זה יחולו הוראות תמ"א 34/ב/3.

6.3 הנחיות סביבתיות – קרקע חקלאית

- א. **נחל וסביבתו – תמ"א 34-ב-3**:
- 1) בתחום רצועות ההשפעה של הנחלים יותרו שימושים כמופיע בתמ"א 34-ב-3 סעיף 7.
 - 2) יש לקבל חו"ד רשות הניקוז שורק-לכיש לתכנית, כתנאי לאישורה, לענין רצועות ההשפעה על הנחלים.
 - 3) היתרי בניה בתחום רצועות ההשפעה של הנחלים יועברו לקבלת חו"ד רשות ניקוז שורק-לכיש. תכנית כאמור תלווה בנספח בינוי ועיצוב המתייחס לזיקה שבין הבינוי המוצע לבין הנחל. תכניות למעברים, גשרים, ותשתיות מעל ומתחת לעורק נחל ורצועת ההשפעה שלו, יבטיחו שילוב מיטבי בסביבה ופגיעה מזערית בסביבת הנחל וברצף האקולוגי, תוך מתן אפשרות מעבר לאדם ובעלי חיים.
 - 4) הגשת תכנית על מסמכיה ונספחיה לקבלת חו"ד רשות הניקוז תעשה בהתאם לאמור בתמ"א 34-ב-3, סעיף 11.
- ב. **פסולת מוצקה**: כל בקשה להיתר בניה תפרט את הדרך לאיסוף וסילוק הפסולת המוצקה לאתר המורשה בחוק, תוך נקיטת האמצעים למניעת גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח.
- ג. **זיהום אויר**: פליטת מזהמי אויר בתפעול שוטף, לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה, מעבר לריכוז המותר בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב-1992.
- ד. **מפגע נופי עקב עבודות עפר**: כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הועדה המקומית.
- ה. **תשתיות**: מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות למעט רשת החשמל ומתקנים סולריים.
- ו. **מרחקים לענין השקייה בקולחין**: תיתאפשר השקייה בקולחין בסמוך ליישוב: בשטח מגודר במרחק 60 מ' מבתי המגורים הסמוכים. בשטח לא מגודר במרחק של 300 מ' מבתי מגורים סמוכים.

6.4 מגבלות שימוש ומרחקי בניה מותרים מקווי חשמל

- א. **כללי**: הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בניה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בניה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.
- ב. רשת עילית מתח נמוך וגובה 0.4/22/33 ק"ו
- (1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.
 - (2) **מרחקי בניה מותרים**
- מרחקי הבניה (מרחקים אופקים מינימליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:

רשת מתח נמוך – תיילים חשופים	2.00 מ'
רשת מתח נמוך – תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ)	1.25 מ'
רשת מתח נמוך – קווי חיבור בכבלים עיליים (תא"מ)	1.25 מ'
רשת מתח גבוה – תיילים חשופים	4.5 מ'
רשת מתח גבוה – תיילים מבודדים	4.0 מ'
רשת מתח גבוה – כבלים אוויריים מבודדים (תא"מ)	2.0 מ'

ג. רשת תת-קרקעית

- (1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים.
- (2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים.
- ד. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת-קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש).
- ה. בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.
- ו. המרחקים המינימליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת-קרקעיים הם כדלקמן:

יסוד המבנה	1.0	0.5
מבנים או שירותים	כבלים מ"ג 13, 22, 33 ק"ר (מ')	כבלים מ"ג עד 1000 וולט (מ')
צינור מים קרים	1.0	0.5
צינור מים חמים או צינור קיטור	2.0	2.0
צינור ביוב	1.0	0.5
צינור גז או חומר דליק אחר	2.0	1.0
כבל תקשורת	1.0	0.3

6.5 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.6 חקירות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק ולהנחית היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

א. במידה והתכנית לא תמומש ע"י רוב ברור של מפוני נצר חזני (כ- 85%) בתוך 12 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית, וזאת בהסתמך על אישור מנהלת סל"ע, תבוטל התכנית והמצב יחזור למצב הקיים טרם אישורה של תכנית זו (עפ"י תכניות גז/4/11, מת/215).

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>_____</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>_____</p> <p>חתימת בעל התפקיד</p>	<p><u>שם בעל התפקיד החותם.</u></p>	<p>ועדה מקומית</p>
<p>חותמת מוסד התכנון. חתימת בעל התפקיד.</p>	<p><u>שם בעל התפקיד החותם.</u></p>	<p>ועדה מחוזית</p>

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
חותמת מוסד התכנון. חתימת בעל התפקיד.	שם בעל התפקיד החותם.	ועדה מקומית
הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	ועדה מחוזית
חותמת וחתימת השר או מי שהוסמך על- ידו.	שם בעל התפקיד החותם. (רק אם טעונה אישור השר)	שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום	מגיש התכנית
				משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מדינת ישראל	בעלי עניין בקרקע
07/07/07			30051783	אדר' דודי דרורי	עורך התכנית

היו בני התנגדות עקרונית ליוזמה זו, כפי שהיא מוצגת. מטעמים של רעיונות תכנוניים ופוליטיים. התוכנית הינה לצד הליכי תכנון אחר, אין בה למוש התכנית על-ידי הוועדה או כלל בעל עניין כדי להקנות כל זכות תכנית כל עוד לא תיטול השטח ונרחם עמנו אחר בשטח התכנית כל עוד לא תיטול השטח ונרחם עמנו. הסכם מתאים בנינו ואנו חתומים או אחר במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח זה. כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועפ"י כל דין, לא תעשה או ייעשה על פניו הסכם בנינו או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או על התכנית הזרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בנכח הדין. על כל זכות אחרת על פני זכויות בלתי שטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודה מבט תכנונית, והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה. מינהל מקרקעי ישראל מחוז המרכז

תאריך: 03-07-2007

9. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדיונים נטו)	מספר יח"ד	תכנית	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת	מעל						שטחי בניה	סה"כ			

ינתנו היתרי בניה בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות

קרקע חקלאית

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? ⁽¹⁾		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	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	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? - המסמכים הרשומים בהוראות התכנית	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות? - הנספחים הרשומים בהוראות התכנית		
	√	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 וחתימת ⁽³⁾	4.1	תשריט התוכנית
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	⁽²⁾
	√	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
	√	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	⁽⁴⁾
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	⁽⁴⁾

(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".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה : אדר' דודי דרורי, מס' תעודת זהות 30051783, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את **תוכנית מס' גז/17/11** ששמה: משמר דוד – נצר חזני (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום: אדריכלות ובינוי ערים, מספר רשיון: 36972.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו בסיוע יועץ</u>
א. עיריית יוגב	ניקוז, דרכים ותנועה	ניקוז, דרכים ותנועה, נספח תנועה
ב. ברני גטניו דטהמפ	מדידות קרקע	מיפוי טופוגרפי, תכנית, גושים וחלקות, מדידת שטחים בתכנית וטבלת שטחים/הקצאות
ג. לארי גורדון קסם אדריכלים	תכנון נוף	נספח בניה בשטח חקלאי
ד. נועה גכט אורבניקס	פרוגרמות ותכנון עירוני	מסמך / נספח קהילתי - חברתי
ה. ברזייק רן רפפורט יוסי	תברואה הנדסת חשמל ותקשורת	שיקולי תכנון ביום ומים תאום דרישות חשמל ותקשורת

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.

דודי דרורי
אדריכלים
רח' ביאליק 11 ת"א
טל. 03-5259013

חתימת המצהיר

03/07/2007

עמוד 22 מתוך 22

הצהרת המודד

מספר התוכנית: גז/11/17

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 09.07.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

דטמה
 מערכת מידות ואונרמיות בע"מ
 חתימה 14, ר"ג 52521
 טל: 03-7541000 פקס: 03-7546356

570
 מספר רשיון

בנימין ארנון
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

_____ 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.