

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
12.05.2008  
נתקבל  
תיק מס':

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
- 6.05.2008  
נתקבל  
תיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בר/1/312

שם תוכנית: הקצאת נחלות ליחידות החקלאיות בגני-טל/חפץ חיים

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: שורקות  
מקום: קיבוץ חפץ-חיים  
סוג תוכנית: תכנית מתאר ברמה מפורטת.

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 1/312 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.7.08 לאשר את התוכנית יו"ר הועדה המחוזית מינהל התכנון</p>	
--	--

## דברי הסבר לתוכנית

בעקבות המעבר לחוזי נחלות של גני טל, יש צורך בשינוי תב"ע על מנת להגדיר את תחום הנחלות ואת השימושים בשטחים החקלאיים הצמודים למגורים כולל פעילות פל"ח,

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז מרכז

## תוכנית מס' בר/1/312.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	הקצאת נחלות למגורים החקלאיים בגני-טל /חפץ חיים.
1.2	שטח התוכנית	237.824 ד'.
1.3	מהדורות	שלב הפקדה
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה 1 תאריך עדכון אפריל 2008, סוג התוכנית
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר ברמה מפורטת</li> <li>• חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</li> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף</li> <li>• תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

633/000	קואורדינטה X
180/400	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. נחל-שורק בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חפץ-חיים /גני-טל

שכונה רחוב מספר בית

ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5449	• מוסדר	• חלק מהגוש		6
5450	• מוסדר	• חלק מהגוש		6,8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – ל"ר

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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
בר/4/282	שינוי לתכנית קיימת	חלוקת מגרשים והגדרת שימושי פל"ח.	5599	26.11.2006
בר/312	שינוי לתכנית הקיימת		5593	8.11.2006

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אבי חניקיס	יולי 2007	1	ל"ר	1:2500	• מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדריכל אבי חניקיס	יולי 2007	ל"ר	24	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית ועדה מקומית	אדריכל אבי חניקיס	דצמבר 2007	1	ל"ר	1:250	• מנחה בהסתייגות הבאה: מחייב לנושא מיקום הגנישות לכל השימושים ויצירת הפרדה בין הצימרים לשימושי הפל"ח בשטח מגוון, ראה נספח בינוי.	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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

מגיש התוכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
התוכנית	לי"ר	קובץ חפץ חיים		לי"ר		ד.ג. עמק - שורק	08-8593901		08-8593998	

#### 1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לי"ר	משדר השיכון		לי"ר		קרית המושלה ב"ש	08-6263625			

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל		לי"ר	777 בנין 125 ת"א	03-7632278		03-7632279	

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אדריכל	אבי חנקים	8268021	13342	לי"ר	ההגנה 6 רעננה	09-7414391	050-5300602	09-7421440	hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	ברג גטנון		570	לי"ר	היצירה 14 ר"ג	03-7541001			

**1.9 הגדרות בתוכנית – ל"ר**

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**

- 2.1.1 הקצאת 65 נחלות ליחידות החקלאיות בתחום התכנית, (המוגדרות כמגורים א' בתכנית בר/4/282).  
 2.1.2 הצמדת שטח חקלאי למגרש המגורים, בהיקף של 2.5 דונם מתוכם 1.3 דונם בצמוד למגרש המגורים עבור תעסוקה לא חקלאית.  
 2.1.3 קביעת זכויות והוראות בניה לתעסוקה לא חקלאית.  
 2.1.4 שינוי ייעוד מחקלאות לשטח ציבורי פתוח.  
 2.1.5 קביעת זיקת הנאה.  
 2.1.6 חלוקה בהסכמת הבעלים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 – חלוקה בהסכמת הבעלים.  
 2.2.2 - הגדרת שימושי פל"ח, זכויות ומגבלות הבניה שלהם.  
 2.2.3 - הגדרת שטח חקלאי כזיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.  
 2.2.4 - הגדרת שימושים וזכויות בניה בשטחים החקלאיים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				237.824 ד'.	שטח התוכנית – דונם
				---	מגורים – מספר יח"ד
				784.500 ד'.	חקלאי משולב.
				140.254 ד'.	חקלאי
				13.070 ד'.	שטח ציבורי פתוח

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור חקלאי משולב	2000א'-2064א'	
חקלאי	401-407 2000ב'-2064ב'	
שטח ציבורי פתוח	300-307	
זכות מעבר בקרקע חקלאית.	500	

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	יעוד חקלאי משולב.
4.1.1	שימושים
א.	תותר בניה לאירוח כפרי, ולמשרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים שבנחלה, וקליניקות, כמו כן מחסן ומכירת תוצרת המיוצרת במקום.
ב.	תותר הקמת בית אריזה ומחסן חקלאי כהשלמה למגרש החקלאי הצמוד, ומבני מגורים לעובדים זרים בחקלאות.
ג.	סה"כ שטח לכל שימושי הפל"ח לא יעלה על 500 מ"ר, כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א.	אירוח כפרי
	1. תותר הקמת שתי יחידות אירוח בשטח כולל של 80 מ"ר סה"כ. גודל כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר ולא יפחת מ-24 מ"ר, גובה היחידה – קומה אחת עד 4.5 מ'. 2. מרחק יחידות האירוח מכל מבנה אחר במגרש או במגרש המגורים לא יקטן מ-3 מ'. 3. יחידות האירוח הכפרי תהיינה כפופות לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג –אירוח כפרי- של משרד התיירות. 4. תנאי להיתר בניה למבני האירוח הכפרי- אישור משרד התיירות. 5. כל מבנה לאירוח כפרי יכלול שירותים סניטריים נפרדים מתקנים מתאימים לאוורור ובישול. 6. מבנה לאירוח כפרי ייבנה מחומרי גמר ואפיונים שיקבעו בתאום עם משרד התיירות. 7. לכל מבנה לאירוח כפרי תהיה כניסה נפרדת. חל איסור על חיבור שתי יחידות לאירוח כפרי ליחידה אחת. חל איסור ליצור מעבר בין יחידת אירוח אחת לשניה, המרחק בין יחידות האירוח לא יקטן מ-6 מ'. 8. חל איסור על חיבור בין יחידה לאירוח כפרי לבין בית המגורים. חל איסור ליצור מעבר מקורה בין יחידת האירוח הכפרי לבין בית המגורים. 9. כל שימוש אחר ביחידות האירוח שלא למטרות תיירות יהווה סטייה ניכרת.
ב.	משרדים לבעלי מקצוע וקליניקות.
ג.	אחסנה
	תותר אחסנה ומכירת תוצרת, מתוך שטח זה יותרו עד 50 מ"ר עבור מכירת תוצרת, השימושים כפופים להוראות איכות הסביבה כמופיע בסעיף 6.7 להוראות תכנית זו.
ד.	בית אריזה
	תותר הקמת בית אריזה ומחסן חקלאי לשימוש בית האריזה בלבד,



	כהשלמה לבית האריזה בשטח החקלאי שבמגרש הצמוד, הוראות ראה סעיף 4.2.2.	
ה.	מגורים לעובדים זרים.	עפ"י הוראות תכנית בר/312.

<b>4.2</b>	<b>יעוד שטח חקלאי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים במגרשים 2000ב'-2064ב'</b>
	מיועד להקמת בית אריזה הכולל מחסן חקלאי, גידולים חקלאיים וגידול דגי נוי ומגורים לעובדים זרים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	בית אריזה הכולל מחסן חקלאי <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימושים כפופים להוראות איכות הסביבה כמופיע בסעיף 6.7 להוראות תכנית זו.</li> <li>2. לכל חקלאי בעל הנחלה במגרשים 1000-1064 בתכנית בר/4/282, תותר הקמת בית אריזה בתחום 2.5 הדונם הצמודים למגרש המגורים בשטח עד 875 מ"ר ובגובה מירבי של 5.8 מ', בית האריזה יכלול מחסן חקלאי בשטח של עד 150 מ"ר ובגובה מירבי של 4.5 מ', סה"כ 1025 מ"ר, כל זאת באישור משרד החקלאות ובהתאם לפעילות החקלאית.</li> <li>3. תנאי להיתר בניה- אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית ומשרד החקלאות שבמסגרתה יקבעו היקפי הבניה בהתאם לפעילות החקלאית של בעל הנחלה: מיקום המבנים, שטחם מידותיהם ותיכנונם בהתאם להנחיות משרד החקלאות, כולל פתרון ניקוז בהתאם לעקרון בנייה משמרת מים והוראות סעיף 6.7.1 הנוגעות לעניין הניקוז, חניות, ודרכי גישה.</li> <li>4. לא תותר הקמת מחסן חקלאי באם לא יקום בית אריזה, המחסן החקלאי ייעודו לשימוש בית האריזה בלבד.</li> </ol>
<b>ב.</b>	מגורים לעובדים זרים - עפ"י הוראות תכנית בר/312.

<b>4.3.1</b>	<b>שימושים במגרשים 406-401</b>
	מיועד לגידולים חקלאיים וגידול דגי נוי ולדרכי שירות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	במגרש מספר 407 תותר הקמת מדגרה

<b>4.4</b>	<b>יעוד שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לגינות, מתקני משחק, קווי תשתית, דרכים שבילים, ומתקנים הנדסיים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	השטח יפותח בהתאם לתכנית הבינוי-פיתוח בהתאם לתכנית בר/4/282.

	<b>4.5</b>
<b>זיקת הנאה</b>	
	<b>4.5.1</b>
<b>שימושים</b>	
מיועד לשמש לזיקת הנאה בשטח חקלאי עבור מעבר כלי רכב והולכי רגל לשירות החלקות החקלאיות הסמוכות לדרך זו.	
	<b>4.5.2</b>
<b>הוראות</b>	
השטח יפותח בהתאם להוראות תכנית בר/312 סעיף 6.1 (א) (ט). כתנאי להוצאת היתרי בניה	<b>א.</b>
בשטח חקלאי משולב ובשטח חקלאי.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			סוג מבנה	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מרחק מבנה לקבועת			מרחק מבנה לקבועת	מרחק מבנה לקבועת	מרחק מבנה לקבועת				
6	6	6	6	1	6.5 מ'.	80%	סה"כ שטחי בניה	מרחק מבנה לקבועת - ל"ר	מרחק מבנה לקבועת - ל"ר	מרחק מבנה לקבועת - ל"ר	מרחק מבנה לקבועת - ל"ר	100-105	חקלאי
6	6	6	6	1	5.8 מ' / 3 מ'		1025 מ"ר (הערה 1)						
6	6	6	6	1	3.5		60 מ"ר (הערה 2)						
5	5	5	3	1	3		24-45 מ"ר למבנה, (הערה 1)						

הערות:

- לכל חקלאי (שהוא בעל הזכויות באחד מהמגרשים שמספרם 1000 – 1064 בתכנית היישוב בר/282/4) תותר הקמת בית אריזה בצמוד למגרש המוגרשים הנ"ל בשטח עד 875 מ"ר ובגובה מירבי 5.8 מ', וכן מחסן חקלאי הצמוד אליה בשטח עד 150 מ"ר ובגובה מירבי 4.5 מ', סה"כ עד 1025 מ"ר, כל זאת באישור משרד החקלאות, (ובהתאם לפעילות החקלאית), וכן מבני מגורים יבילים לעובדים זרים בחקלאות כמפורט בסעיף 4.1.5 בתכנית בר/312.
- מבנה שירות יותר להקים בצמוד לבני הצמיחה באישור משרד החקלאות. לא תותר הקמת מבנה שירות ללא הקמת בית צמיחה מינימלי של 5 ד'. מיקום וגודל המבנים יהיה אך ורק בהתאם לתכנית הבנייה באישור הועדה המקומית. הקמת מבנה שירות זה תותר רק לאחר אישור משרד החקלאות.

## 5.א טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

סה"כ זכויות הבניה בשטח כל נחלה הכלול בתחום התכנית (בכל הייעודים יחד) לא יעלה על 1325 מ"ר (עיקרי+ שרות), למען הסר ספק התכנית אינה קובעת בשום מקרה סה"כ זכויות בניה של 500 מ"ר ( עיקרי+ שרות) ביעוד חקלאי משולב ועוד 1070 מ"ר (עיקרי+שרות+זכויות עפ"י בר/312 למגורי עובדים זרים), תחת זאת התכנית מאפשרת בחירה בין אפשרויות שונות של תמהיל זכויות הבניה ביעודים השונים, במסגרת המגבלה של סה"כ 1325 מ"ר זכויות בניה (עיקרי+ שרות), כל עוד מסוגרת זו נשמרת ניתן לבנות לכל היותר 500 מ"ר (עיקרי+שרות) ביעוד חקלאי משולב או לכל היותר 1070 מ"ר ביעוד חקלאי (עיקרי+ שרות+זכויות עפ"י בר/312 למגורי עובדים זרים), כאשר מיצוי מקסימלי של זכויות הבניה ביעוד אחד מגביל אוטומטית את יכולת מיצוי זכויות הבניה ביעוד האחר, באופן שסך כל זכויות הבניה (עיקרי+ שרות) בשני הייעודים גם יחד לא יעבור על 1325 מ"ר (עיקרי+ שרות), נספח הבינוי לתכנית מצג את אפשרויות הקצה למימוש זכויות הבניה לפי התכנית, וכל חלופת בנייה בין שתי אפשרויות אלה מותרת, כל עוד לא יעברו זכויות הבניה את הסה"כ המותר של 1325 מ"ר (עיקרי+ שרות) כאמור לעיל.

אזורי	צידוי- שמאלי	צידוי-ימני	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר			סוג מבנה	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לקובעת	מתחת הכניסה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
0			כמסומן בנספח הבינוי הקטנת המרווח בין יחידות האירוח מתחת 6' מ' יהווה סטיה ניכרת.	3 לכוון מגרש המגורים	--	1	4.5	--	80 מ"ר	--	--	80	אירוח כפרי	1300	-א2000 .א2064	חקלאי משולב.
									150	--	--	100	משרדים לבעלי מקצוע וקליניקות.			
0			כמסומן בנספח הבינוי, שינוי קו בנין צידוי יהווה סטייה ניכרת.	5 מ' לכוון מגרש המגורים 3 מ' לכוון הצימרים	--	1	4.5	--	270	--	50	אחסנה ומכירת תוצרת				
									500	--	--	400	סה"כ			

א. ניתן להעביר שטחי שירות בין כל שימושי הפליח באישור ועדה מקומית.  
 ב. ניתן להצמיד כל המבנים למעט מבני אירוח כפרי.  
 ג. שטח למכירת תוצרת לא יעלה על 50 מ"ר מסך הזכויות של 220 מ"ר שטח עיקרי לאחסנה ומכירת תוצרת.

	ר"ר ייעוד חקלאי, תותר הקמת בית אריזה ומחסן חקלאי כהשלמה לבית האריזה בשטח החקלאי.	בתי אריזה	
	עפ"י הוראות תכנית בר/312.	מגורים יבילים לעובדים זרים	

סוג מבנה	שטח בניה במ"ר				גובה מבנה	אחוזי בניה כוללים	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בנין		ייעוד	
	שטח שטחי בניה	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי				צד ימני	צד שמאלי		
בתי אריזה	1025	---	---	1025	5.8 מ'	--	1	קו בנין 10 מ' - למגורים - קו בנין 6 - לצימר - מ'.	4	4	1200 מגרש מזערי
<p>לכל חקלאי בעל הנחלה במגרשים 1000-1064 בתכנית בר/4282, תותר הקמת בית אריזה בתחום 2.5 הדונם הצמודים למגרש המגורים בשטח עד 875 מ"ר ובגובה מירבי של 5.8 מ', בית האריזה יכלול מחסן חקלאי בשטח של עד 150 מ"ר ובגובה מירבי של 4.5 מ', סה"כ 1025 מ"ר, כל זאת באישור משרד החקלאות ובהתאם למעילות החקלאית.</p>											
מגורים יבילים לעובדים זרים.	עפ"י הוראות בר/312							קו בנין 10 מ' - למגורים - קו בנין 6 - לצימר - מ'.	4	4	1200

סה"כ זכויות בניה (עיקרי+שירות) - 1325 מ"ר לכל השימושים בשטח חקלאי משולב ובשטח חקלאי,

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>	<b>6.1</b>
6.1.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול בין היתר, תרשים סביבה של המקום, פרוט מיקומם ושימושם של כל המבנים הקיימים ברדיוס של 50 מ' מהמבנה המבוקש.	6.1.1
6.1.2 אישור משרד החקלאות למבנים החקלאיים.	6.1.2
6.1.3 אישור רשות הניקוז.	6.1.3
6.1.4 אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.	6.1.4
6.1.5 בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.1 בתכנית בר/312, הכל לפי העניין.	6.1.5
6.1.6 תכנית בינוי-פיתוח: תנאי להוצאת היתרי בניה בכל מתחם בתכנית יהיה: א. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי-פיתוח כוללת לכל שלב משלבי התוכנית אשר יאושר ע"י הועדה המקומית, בקנ"מ 500:1, אשר תקבע את הפתרונות המחייבים הבאים: מפלסי 0.0 של כל מגרש, פתרונות ההתחברויות לתשתיות לכל מגרש, תכנית תנועה וחניה מפורטת לכל הדרכים לרבות כניסה לכל מגרש, עיצוב מחייב של חזית הרחוב לרבות גדרות, שערים, כניסה לחניה, שילוב מתקני חשמל (פילר), אשפתון, שעוני מים, גז וכיוצ"ב וכן גינון, נטיעות, מתקנים הנדסיים חומרי גמר והתאמת העיצוב האדריכלי של המבנים במגרש זה לזה. הפירוט בתכנית הבינוי-פיתוח יהיה בהתאם לנספח הבינוי של התכנית, ג. אישור האגף לשימור קרקע במשרד החקלאות ומשרד הבריאות לנושאים הבאים בתכנית הבינוי: 1. תכנית קרקע פנויה של 20% משטח המגרש להחדרת מי נגר. 2. הפרדה מלאה בין מערכת הביוב לניקוז. 3. קביעת אמצעים והוראות הנדרשים להשהיית מי הנגר בתחום המגרש. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר את תוכנית הבינוי רק לאחר אישור משרד הבריאות בדבר קיום פתרון מתאים לקליטת השפכים נשוא התוכנית.	6.1.6
6.1.7 סיום העתקת קו החשמל – מתח עליון 161 ק"ו וסיום העתקת קו הקולחין לפרוזדור התשתיות המסומן בתכנית בר/312.	6.1.7
6.1.8 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור נספח הניקוז ע"י רשות הניקוז הרלוונטית.	6.1.8
<b>6.2 חניה</b>	<b>6.2</b>
6.2.1 תקן החניה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, כל בקשה להיתר תציג את פתרונות הגישה למגרש.	6.2.1
<b>6.3 תשתיות</b>	<b>6.3</b>
6.3.1 עפ"י תכנית בר/312, סעיף 6.2.	6.3.1
<b>6.4 עתיקות</b>	<b>6.4</b>
6.4.1 עפ"י תכנית בר/312 סעיף 6.4.	6.4.1
<b>6.5 הפקעות</b>	<b>6.5</b>
6.5.1 עפ"י פרק 6.5 לתכנית בר/312.	6.5.1
<b>6.6 פינוי פסולת חקלאית</b>	<b>6.6</b>
6.6.1 איסוף וטיפול בפסולת חקלאית יעשה במגרש שיוגדר לכך במסגרת תכנית הבינוי הנגזרת מתכנית בר/312.	6.6.1

6.7	איכות הסביבה.
6.7.1	<p>א. חומרים מסוכנים: לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, (הלן: חומר מסוכן), או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן, כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.</p> <p>ב. איחסון: לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה, לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאיחסון של: חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה, פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים, אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ג. מים ושפכים: לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית בישוב, יותר שימוש לתעסוקה לא חקלאית העומד בתנאים הבאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מהמפורט להלן ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילות של היישוב: כמות: פעילות "ייבשה" בלבד, שסה"כ צריכת המים עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה, איכות: למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד, ככל שבשפכים הנוצרים לתעסוקה לא חקלאית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, ידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.</p> <p>ד. איכות אוויר: לא תותר אלא תעסוקה לא חקלאית אשר עומדת בדרישות הבאות: שימוש באנרגיה לא יעשה אלא באמצעות: חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית. הכמות השנתית לא תחרוג מ 3000 ק"ג גז, או 3000 ליטר נפט/סולר. לא נפלט במהלכה עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ה. פסולת מוצקה: תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא: אשפה ביתית או פסולת ברמת מיחזור, ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר, הפסולת תוחזק, עד לסילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטיים, כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ- 25 ק"ג ליום (2-3 מכלים ביתיים).</p> <p>ו. רעש: מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי, בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על: בשעות היום- (06.00-19.00) עד DBA 45 בשעות הלילה- (06.00-19.00) לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ז. קרקע: לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>ז. שעות פעילות: שעות הפעילות יהיו 06.00-19.00 למעט אירוח כפרי, ובתנאי סעיף ו' לעיל.</p> <p>ח. הנחיות סביבתיות:</p> <p>ח1. פסולת מוצקה: כל בקשה להיתר בניה תפרט את הדרך לאיסוף וסילוק הפסולת מוצקה לאתר המורשה בחוק, תוך נקיטת האמצעים למניעת גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח.</p> <p>ח2. זיהום אוויר: פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף, לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה, מעבר לריכוז המותר בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב - 1992.</p>

	<p><b>3ח. מפגע נופי עקב עבודות עפר:</b> כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הועדה המקומית.</p> <p><b>4ח. תשתיות:</b> מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות תקשורת וכבלים (למעט מתקנים סולריים), צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p><b>5ח. מירווח ממאגר הקולחים:</b> מרחק מזערי בין בתי מגורים למאגר הקולחים הקיים יהיה 400 מ'.</p> <p><b>6ח. מרחקים לענין השקייה בקולחין:</b> תיתאפשר השקייה בקולחין בסמוך ליישוב: בשטח מגודר במרחק של 60 מ' מבתי מגורים סמוכים. בשטח לא מגודר במרחק של 300 מ' מבתי מגורים סמוכים.</p> <p><b>7ח. נגר עילי:</b> השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז שתופרד ממערכת הביוב.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. פיתוח המגרש יכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ וידאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית.</p>
--	---

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	אישור חלוקת המגרשים ע"י הועדה המקומית.	תוך שנתיים מיום אישור התכנית.
ב.	בניית 20% מזכויות הבניה בתכנית.	עד 10 שנים מיום אישור התכנית.

### 7.2 מימוש התוכנית – ל"ר.

במידה והתכנית לא תמומש על ידי רוב ברור של מפוני גני-טל (85%) בתוך 12 חודשים מיום אישורה של תכנית זו, וזאת בהסתמך על אישור מנהלת סלע, תבוטל התכנית והמצב יחזור למצב הסטטוטורי הקודם, טרם אישורה של תכנית זו.



**ל"ר – מימוש התוכנית 7.2**

במידה והתכנית לא תמומש על ידי רוב ברור של מפוני גני-טל (85%) בתוך 12 חודשים מיום אישורה של תכנית זו, וזאת בהסתמך על אישור מנהלת סלע, תבוטל התכנית והמצב יחזור למצב הסטטוטורי הקודם, טרם אישורה של תכנית זו.

**חתימות ואישורים 8.**

**חתימות 8.1**

התוכנית מסמכי לחתום על ועל עורך התוכנית התוכנית מגיש על

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

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות / מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ	אין לנו התנגדות עקרונית לתיב, בתנאי שזו תהיה מהותית עם שוויון התכנון המיסמכות. תכנון זה לצרכי תכנון בלבד אין בה משום הסכמה לשימוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה		מגיש התוכנית
	אינו בורש פוסטיו מרכז צוות פיקוח בניה כפרית מחוז מרכז	אחר בשטח התכנית כל עוד לא תיבצע. משטח השפון		גם בפועל
	אדריכל המתחם	מטעמי התכנון אין להכחיל בהכנות, אין בהתוכנתו על-ידי הבעלים בהתאם להסכם באמור או		עניין בקרקע
אפריל 2008		האריך - 06-05-2008	8268021 רשיון 13342	עורך התכנית

**8.2 אישורים**

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

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

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.  
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!

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

**רשימת תיוג**  
**טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית**

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
+		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
+		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
+		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
+		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או 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	

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

	+	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	
	+	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	+	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	+	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	+	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (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 <sup>(3)</sup>	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		
	+	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> (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	<b>טפסים נוספים</b> (4)
	+	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".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אבי חינקיס \_ (שם), מס' תעודת זהות 8268021  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בר/1/312 הגדרת מגרשים לשימושי פל"ח בשטחים החקלאיים של גני-טל/חפץ-חיים. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 13342.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. ברני גטניו - דטהמפ – מדידות.  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 21/312/1

(בעת המדידה המקורית)

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

ברנרד גטניו  
מודד מוסמך  
רשיון מס' 570

570

שם המודד המוסמך מספר רשיון

06/09/07

ברנרד גטניו  
מודד מוסמך  
רשיון מס' 570  
חתימה

(בעת עדכון המדידה)

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

ברנרד גטניו  
מודד מוסמך  
רשיון מס' 570

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

05-02-08

ברנרד גטניו  
מודד מוסמך  
רשיון מס' 570  
חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

שם המודד המוסמך מספר רשיון חתימה

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 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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

**שימו לב!** הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.



