

4096633-1.

9/70/עח

נבדק ונכונן להפקדה לאשר  
החלטת הוועדה המחוזית...  
אוריאל צוקרמן פוסק  
מתכנת מחוז מרכז  
תאריך 3.1.13

(14)

21.12.12  
מבא"ת 2006  
26-2012

(1)

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
"עמק-חפר"  
20-11-2012  
נתקבל

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
2.12.2012

נתקבל תיק מס' 1  
הוראות התוכנית

תוכנית מס' עח/70/9

אזור לתיירות חקלאית בקיבוץ בחן  
שינוי ל- עח/70/3 ול-עח/200 על תיקוניה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום  
17.12.12  
מנחה תוכנית התכנון  
עמק חפר

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: עמק חפר  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר</p> <p>שינוי תכנית מתאר מס' 97118</p> <p>בישיבה מס' 2006018 מיום 17.12.12</p> <p>הוחלט: להמליץ בפני הוועדה המחוזית לאשר את התכנית</p> <p>יושב ראש</p> <p>מזכיר</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p>9/5/10</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>13-10-12</p> <p>תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

קיבוץ בחן מעוניין לפתח תיירות חקלאית במבני החממות החקלאיות הקיימות בשטחו. הרעיון מבוסס על גידול סחלבים וחיפיתם לציבור הרחב. גידול הסחלבים הוא ייחודי בשל יופיים המובהק של הפרחים ובשל העובדה שהם זקוקים למים מתוקים (מי גשם), עובדה שעושה אותם נדירים יחסית. לפיכך, מוצע לייעד את מנת הקרקע עליה יושבות החממות, מבני העזר, שטחי השירות לקהל המבקרים, עמדות מכירת עציצים ותוצרת חקלאית אחרת המפותחות באתר, שרותי הסעדה והדרכה למבקרים - כאזור לאטראקציה תיירותית. לאזור זה תצורף דרך גישה וחניה ציבורית. בשטחים החקלאיים הסמוכים המשרתים את האתר, יוגדרו השימושים המותרים, על בסיס מתקנים קיימים. כמו כן מגדילה התכנית את זכות דרך הכניסה לקיבוץ בחן במטרה לאפשר הסדרת צומת הכניסה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

אזור לתיירות חקלאית בקיבוץ בחן.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
עח/70/9	מספר התוכנית		
51.875 דונם		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> <li>מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	שלב	1.3 מהדורות	
<ul style="list-style-type: none"> <li>מהדורה 6</li> </ul>	מספר מהדורה בשלב		
15.7.2012	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
התכנית ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> <li>כן</li> </ul>	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
<ul style="list-style-type: none"> <li>כן</li> </ul>	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
<ul style="list-style-type: none"> <li>ועדה מחוזית</li> </ul>	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	היתרים או הרשאות		

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים
  - מרחב תכנון מקומי עמק חפר
  - נ"צ מרכזי קואורדינטה X 695400
  - קואורדינטה Y 201700
- 1.5.2 תיאור מקום
  - בחלקו המערבי של קיבוץ בחן בסמוך לכניסה ליישוב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
  - רשות מקומית עמק חפר
  - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - יישוב קיבוץ בחן.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8631	• מוסדר	• חלק	איו	3, 4, 5, 12
8632	• מוסדר	• חלק	29, 37	26

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
8640	8631
8640	8632

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

**1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עח/70/3	שינוי	-	4964	21.2.01
עח/200 על תיקוניה	שינוי		2553	19.7.79
עח/מק/70/8	כפיפות	תואמת	5486	30.1.2006

**1.6.2 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות**

מספר התכנית המופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עח/מק/70/10	מופקדת	5776	14.2.08

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ה. מחוזית	גבי גרזון	15.7.2012	1	ל.ר.	1:2500	מחייב	תשריט התב"ע
	ה. מחוזית	גבי גרזון	15.7.2012	ל.ר.	26	ל.ר.	מחייב	הוראות התכנית
	ה. מחוזית	סאגי ג'אבר	15.7.2012	1	ל.ר.	1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ה. מחוזית	גבי גרזון	15.7.2012	1	ל.ר.	1:500	מנחה	נספח בינוי

**1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מניש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
Bachan-e@012.net.il	09 - 8763749	052 - 3524105	09 - 8763751/2	ד.ג. חפר	קיבוץ בןן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ 570013359					

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
Bachan-e@012.net.il	09 - 8763749	052 - 3524105	09 - 8763751/2	ד.ג. חפר	קיבוץ בןן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ 570013359					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים / חוכר
	03-7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 ת"א 67012				מנהל מקרקעי ישראל		בעלים
Bachan-e@012.net.il	09-8763764 09-8763749	052-3824105 052-3524105	09-87675112 09-5763751/2	קיבוץ בחן אגודה שיתופית הקלאית בע"מ 570013359				קיבוץ בחן		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gabi_ger@abt.co.il	03-6233700	050-5259760	03-6233777	דרך מנחם בגין 116 ת"א	א.ב. מתכננים	27159	961876	גבריאל גרוון	אדריכל
g-handasa@bezeqint.net	072-2127302		072-2127301	טייבה ת.ד. 58 מיקוד 40400				סאגי גיאבר	יועץ תנועה
info@datamap.com			04-6280722	באקה אל גרביה 30100		1011		עמאד כיאדסי	מודד



<b>1.9 הגדרות בתוכנית</b>
---------------------------

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
פעילות תיירותית הנובעת מהפעילות החקלאית המתקיימת במתחם, שאפשר כי תכלול: הדרכה בנושא הייצור החקלאי ומוצריו, סיורים בשטח החקלאי, התנסות בפעילות החקלאית, שיווק התוצרת וכיו"ב.	<b>אטראקציה תיירותית (תיירות חקלאית)</b>

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

פיתוח תיירות חקלאית לגן סחלבים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית לאטראקציה תיירותית (תיירות חקלאית), לשטח חקלאי מיוחד, לדרך ולחניון.
- 2.2.2 קביעת השימושים והמגבלות בכל אחד מייעודי הקרקע.
- 2.2.3 קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- 2.2.4 הסדרת נושאי גישה וחניה לרבות איפשר הסדרת צומת הכניסה לבחן.
- 2.2.5 הקלה בקו בניין אפס לדרך אזורית מס' 574 עבור שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.
- 2.2.6 הקלה בקו בנין מדרך מס' 6, מ- 150 מטר ל- 96 מטר עבור הרחבת דרך הכניסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 51.875 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		51.875 דונם				שטח התכנית – דונם
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחר
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תעסוקה
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מבני ציבור
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מלונאות

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	רדיוס מגן - ג'	2	אטראקציה תיירותית
	רדיוס מגן - ג'	5,6,7,8	דרך מוצעת
	רדיוס מגן - ג'	1	שטח חקלאי מיוחד
	רדיוס מגן - ג'	3	חניון
	רדיוס מגן - ג'	4	דרך מאושרת

## 4 יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 אטראקציה תיירותית (חקלאות תיירותית)

#### 4.1.1 שימושים

שטח המיועד לפעילות תיירותית הנובעת מהפעילות החקלאית המתקיימת במקום כגון: גידול סחלבים, צמחית מים עופות ודגי נוי. הפעילות התיירותית אפשר שתכלול הדרכה בנושא היצור החקלאי ומוצריו, סיורים בשטח החקלאי, התנסות בפעילות חקלאית, שיווק תוצרת חקלאית וכד'. כמו כן ניתן ויתאפשר איחסון, שרותי הסעדה לקהל המבקרים, שירותים ומלתחות.

#### 4.1.2 הוראות

א. חממות הגידול, מבני הרווחה ושרותים לקהל ולעובדים ייבנו מפרטי בנין תקניים ועל פי נספח הבינוי המנחה המצורף.

ב. באזור זה לא יותר שימוש לגן אירועים ושמחות.

ג. שרותי ההסעדה יותרו כשימוש נלווה בלבד, לשימוש העיקרי של תיירות חקלאית.

שאר ההוראות מופיעות בטבלת זכויות בניה בפרק 5 ובסעיף תנאים לקבלת היתר בניה בפרק 6.

**4.2 יעוד – דרכים, דרכים משולבות, שבילים****4.2.1 שימושים**

\* השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת - המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

**4.2.2 הוראות**

- א. בתחום הדרכים אסורה כל בניה פרט לסלילתה ואחזקתה של הדרך, הקמת מתקני דרך, יצירת מפרצי חניה ותחנות הסעה לרכב ציבורי, הקמת ביתן שומר (בגודל שלא יעלה על 3 מ"ר) בכניסה לאתר, העברת תשתיות ונטיעות. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש הקמת קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך הציבורית. הכל בהתאם להגשת היתר כחוק.
- ב. הקלה בקו בניין אפס לדרך אזורית מס' 574 עבור שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.
- ג. הקלה בקו בנין מדרך מס' 6, מ-150 מטר ל-96 מטר עבור הרחבת דרך הכניסה.

**4.3 יעוד - חניון****4.3.1 שימושים**

ישמש לחנית כלי רכב ואוטובוסים, גדרות וגינון.

**4.3.2 הוראות**

בתחום הקרקע המיועדת לחניון אסורה כל בניה פרט לסלילתו ואחזקתו של החניון, הקמת מתקני דרך, יצירת מפרצי ומקומות חניה, העברת תשתיות, סככות צל בעמדת חניה לתחבורה ציבורית ונטיעות. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש הקמת קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בחניון, הכל בהתאם להגשת היתר כחוק.

החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

**4.4 שטח חקלאי מיוחד****4.4.1 שימושים**

בריכת נוי לאגירת מי גשמים לשימוש פנימי של פארק אוטופיה – פארק הסחלבים. גידולים חקלאיים כגון עצי נוי ייחודיים ושטחי גידול פתוחים של צמחיית נוי לתצוגה. בעלי חיים שמשלבים בפעילות תיירותית זו (כגון: איילים, ארנבות, תרגולות ועוד...). אזור זה יהיה פתוח לסיור מבקרים שיצפו בתהליכי הגידול ואיגוס מי הגשמים.

**4.4.2 הוראות**

א. תחום שטח זה יישאר כשטח פתוח ללא בינוי.

ב. בשטח חקלאי מיוחד: משטחי ישיבה בחוף, סככות צל ומתקני גן למשחק ונופש, גדרות ומתקנים הנדסיים המשרתים את הפעילות החקלאית במקום, יבוצעו עפ"י נספח הבינוי המנחה.

ג. ראה קו בניין לכבישים 6,5714 – סעיפים 4.2.2 ב', ג' וסעיף 2.2.

**4.5 הנחיות לעיצוב אדריכלי****4.5.1 דמות האתר - הופעה כללית**

אתר התיירות המבוסס על פעילות חקלאית ותיירותית ייתן מענה הולם לשילוב הופעתם האוטנתית של המרכיבים החקלאיים כגון: חממות לגידול צמחים, משטחי עבודה, תעלות מים ובריכות מים, מסלעות ובתי גידול למיניהם, עם מרכיבים תיירותיים המשמשים לקבלת קהל מבקרים כגון: מגרשי חניה, דרכי גישה, מבואת כניסה למודיעין, רכישת כרטיסי כניסה, שרותים ציבוריים, מזנון, סככות צל ופינות ישיבה, עמדות תצפית וכדומה.

**4.5.2 הנחיות לביצוע**

א. חזית האתר הפונה לדרך הראשית בכניסה לקיבוץ  
יוקם מערך גנני המשלב מסלעות, גבעות אדמה, נטיעות שיחי ועצי נוי בשילוב מערכת השקיה באופן שיווצר תוך גנני בין הדרך לבין החממות ובתי הגידול החקלאי.

ב. מגרש החניה למבקרים באתר  
ישלב גינון ונטיעת עצי נוי במרווחים שאינם עולים על 30 מ' זה מזה. בקו התפר שבין מגרש החניה לכניסה לאתר, יוצבו שלטי הכוונה להתמצאות וכל מידע אחר הנחוץ למבקרים על פי כללי הכוונה של משרד התיירות, לרבות מידע בנושאי בטחון ובטיחות.

- ג. עיצוב מבנים ומתקנים קיימים  
 חממות גידול הצומחים יזכו לשדרוג הופעת השלד והמעטפת.  
 שלד הפלדה ייצבע בגווני מתכת: אפור, ירוק בקבוק, כחול וסגול על פי הנחיית אדריכל הפרויקט.
- ◆ מעטפת יריעת הפלסטיק הנחוצה לשימושים החקלאיים, תחובר ללא שאריות, טלאים ועודפים מתנפנים כל זאת במטרה להבטיח הופעה נאה ומסודרת באתר.
  - ◆ פתחי הכניסה והיציאה, יעוצבו משלד פלדה עם מרכיבי חיפוי תקינים באופן הנותן ביטוי למשטח השערים בצורה ברורה ומעוצבת.
  - ◆ מדרכות להולכי רגל יהיו מבטון כולל שלד פלדה למניעת סדקים.
  - ◆ משטחי הליכה מרחפים, ייסמכו על שלד פלדה, ייבנו מלוחות עץ ויכללו מעקות בטיחות עשויות פלדה בגווני מתכת, אפור, ירוק, כחול וסגול.
- ד. משטחי ישיבה בחוץ סככות צל ורחבות התבוננות בחוץ  
 משטחי הישיבה מחוץ לחממות, יעשו מבטון מוחלק עם שלד פלדה או משטחי ריצוף אבן או משטחים עשויים לוחות עץ מסיבי.  
 סככות הצל ישלבו שלד פלדה עם לוחות עץ בעיצוב אחיד לכל האתר, על פי תכניות מפורטות לכל סככה.  
 כל רחבות ההתבוננות והשהייה בחוץ יזכו לגינון מסודר ונטיעת עצי נוי, בשילוב הצמחיה הקיימת באתר.
- ה. חצר שרות ורחבת תפעול  
 חצר השרות ורחבת התפעול של האתר, תוצנע באגף הצפוני, רחוק מאזור הכניסה ומשטחים בהם קיימת תנועת מבקרים.  
 יש לגדר את רחבת התפעול, להסתיר אותה בצמחיית שיחי נוי ולהבטיח מניעת כניסת מבקרים לשטחה.



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

אחורי	ציד- צמאלי	ציד- ימני	קווי בנין (מטר) ****	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ דונם	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת	מעל					מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה	עיקרי	שרות			
3	3	3	5	-	2	12	-	-	7200	-	-	300	6900	13.453	2	* אטרקציה תיירותית שטח חקלאי מיוחד **
לפי תכנית פיתוח לא בנינו באישור הועדה המקומית																
לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית																
לפוע לפי נספח תנועה ותכנית פיתוח באישור הועדה המקומית																
3 מ"ר מבנה לשומר																
7.039																
3																
הניין ****																

- \* עפ"י הוראות סעיף 4.1 לתכנית.
- \*\* עפ"י הוראות סעיף 4.4 לתכנית.
- \*\*\* עפ"י הוראות סעיף 4.2 לתכנית.
- \*\*\*\* עפ"י הוראות סעיף 4.3 לתכנית
- \*\*\*\*\* קו בניין לכבישים 6, 5714 – ראה סעיפים 4.2.2 ב, ג' וסעיף 2.2.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה בכביש מס' 65 מקומי עם צומת הגישה לאתר התיירות, ע"י משרד התחבורה.
- מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש.
  - החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- 6.1.3 תנאי למתן טופס 4 לתפעול הפרוייקט התיירותי יהיה ביצוע בפועל של כיכר הכניסה לאתר ולקיבוץ עפ"י התכנית שתאושר ע"י משרד התחבורה, וסלילה בפועל של מגרש החניה.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית ולנושא הגנות מתאימות לקווי ביוב, עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
- 6.1.5 **שרותי כבאות:**  
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.
- 6.1.6 אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, באישור מהנדס הועדה המקומית.  
יש לעמוד בתקן הישראלי 1475 מיום 9.3.04 ובהנחיות משרד הבריאות לתכנית.
- 6.1.7 **עמידה בתנאי תקן לרדיוסי מגן**  
א. רדיוסי מגן: בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאי תברואה נאותים לקידוח מי שתיה) 1995, יותקנו הגנות מתאימות לקווי הביוב, עפ"י הנחיות משרד הבריאות".  
ב. תנאי למתן היתר בניה: "אישור משרד הבריאות לתכנית ולנושא הגנות מתאימות לקווי ביוב".
- 6.1.8 **ביוב:**  
תנאי לקבלת היתר בניה – חיבור למערכת ביוב מרכזית קיימת והצגת פתרון קצה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 6.1.9 **אשפה:**  
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.
- 6.1.10 **חשמל:**
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
  - ב. הקמת שנאים - תותר במבנה נפרד או בחלק ממבנה קיים בתיאום עם חב' החשמל ובאישור הועדה המקומית.
  - ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.5 מ' 8.5 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.0 מ' 20.0 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח
	35.00 מ'	ד. קו חשמל מתח מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

6.1.11 מתקני תקשורת :  
מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

## 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

## 6.3 היטל השבחה

- א. היטל השבחה ישולם לועדה המקומית.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

הביצוע בשלב אחד.

### 7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש מיד עם אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	עו"ת חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19.11.12	<i>מפקדה קיבוץ בחן</i>	אגודה שיתופית חקלאית בע"מ 570013359		קיבוץ בחן	מגיש התכנית
19.11.12	<i>מפקדה קיבוץ בחן</i>	אגודה שיתופית חקלאית בע"מ 570013359		קיבוץ בחן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז			בעלי עניין בקרקע
18.7.2012	<i>עו"ת גבי גרזון 27159-רשיון-מחשבים בע"מ</i>	א.ב. מתכננים	9618760	גבי גרזון	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.

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 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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		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	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והכניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.  
 עמוד 21 מתוך 26

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (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 וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	✓	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 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 וחותמת <sup>(4)</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		
	ל.ר.	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	ל.ר.	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 (5)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק בי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש לחתיים לסעיף 1.5.5 בחלק אי בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תוראות התוכנית".

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה גבי גרזון (שם), מספר זהות 9618760.  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי עח/70/9 ששמה אזור לתיירות חקלאית בקיבוץ בחו (להלן – "התוכנית").
  2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנין עיר מספר רשיון 27159.
  3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- |                       |                      |                         |
|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| <u>א. סאגי ג'אבר</u>  | <u>תנועה</u>         | <u>נספח תנועה וחניה</u> |
| <u>ב. עמאד ביאדסי</u> | <u>מהנדס גיאודטי</u> | <u>מיפוי</u>            |
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

18.7.2012  
 תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה ג'ואל סאג'י (שם), מספר זהות 034568777, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' עח/70/9 ששמה אזור לתיירות חקלאית בקיבוץ בחו (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 113130 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים (סמך תכנון) 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.

בהמסח אורחמי  
תנועה ותחבורה בע"מ  
ח.פ. 514303403  
חתימת המצהיר

18.7.2012  
תאריך

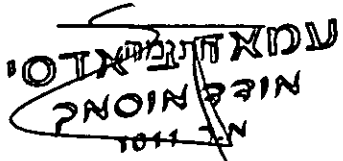


**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 9/70/עח

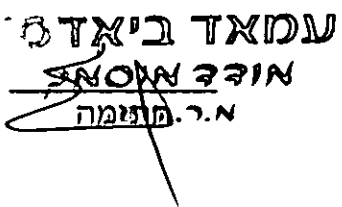
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12/12/11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	<u>1011</u> מספר רשיון	<u>י. קולאס</u> שם המודד המוסמך
---	---------------------------	------------------------------------

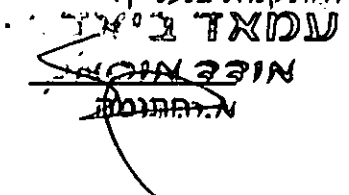
(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12/11/11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	<u>1011</u> מספר רשיון	<u>י. קולאס</u> 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.

	<u>1011</u> מספר רשיון	<u>י. קולאס</u> 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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת 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 החלטה	החלטה
טעונה אישור		אישור 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.			

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