

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית


תוכנית מס' ג/17277

מושב שדה אילן - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 61.

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>יצחק פרסמן מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה</p> 	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מס' 17277 הועדה המוועדת לתכנון ובניה החליטה ביום 5.12.07 לפרקוד את התוכנית</p>
--	---

הודעה על אישור חנוכה מס' 17277
מורחמה בילקוט הפרסומים מס' 5865
מיום 11-11-08

<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' 17277 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5387 מיום 20.3.08</p>

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 17277
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 29.7.08 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב שדה אילן - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 61.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
17277/ג	מספר התוכנית		
44,618 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
1/08	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק		
לא רלבנטי	היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל תחתון
		קואורדינטה X	739.950
		קואורדינטה Y	240.450
1.5.2	תיאור מקום	נחלה מס' 61 וכן דרך מס' 5 ושצ"פ הסמוכים אליה.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גליל תחתון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב שדה אילן
		שכונה	-
		רחוב	דרך מס' 5
		מספר בית	61
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית		
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש
	15135	מוסדר	חלק מהגוש
	מספרי חלקות בחלקן		
	33 - 37		
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.			
1.5.6	גושים ישנים		
	מספר גוש	מספר גוש ישן	
	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות		
	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח	
	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית		
	לא רלבנטי		

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/4405	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/4405	3123	תשמ"ה-1984
ג/10988	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ג/10988	4967	תשס"א-2001
ג/13618	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ג/13618	5318	תשס"ד-2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		רודי ברג אדריכלים	1/2008	לא רלבנטי	20	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
		רודי ברג אדריכלים	1/2008	1	לא רלבנטי	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		רודי ברג אדריכלים	1/2008	1	לא רלבנטי	1:1,000	מנחה	נספח בינוי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
הכל	לא רלבנטי	04-6769505	לא רלבנטי	04-6760633	מושב שדה אילן, ד"ר גליל תחתון, .15260	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	001925833	יוסף שטראוס	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
לא רלבנטי	04-6765038	לא רלבנטי	04-6767233	ד"ר גליל תחתון, .15260	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מושב שדה אילן	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	לא רלבנטי	בעלים
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	ת"ד 580, נצרת עלית. 17105.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
rudarch@bezeqint.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	ת"ד 70071, חיפה. 31700	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	רדי ברגר	רדי ברגר	עורך ראשי
amadaa@zahav.net.il	04-9989739	054-6626690	04-9989739	ת"ד 821, מגיד אלכרום. 20190.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	973	027597541	עמאד חסיאן	מורד מוסמך	מורד

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
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.

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**

התאמת ייעודי הקרקע למצב הקיים בשטח.
קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה באזור החקלאי של הנחלה.
שינוי קווי בניין באזור המגורים שבנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע מאזור משק חקלאי-חלקות א' ושטח ציבורי פתוח למגורים בישוב כפרי ומאזור משק חקלאי-חלקות א' לקרקע חקלאית.
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	44.618
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
על פי תכנית ג/4405 התקפה.	450	-	0	450	מ"ר	מגורים
	*3	-	0	*3	מס' יחיד	בישוב כפרי
על פי תכנית ג/10988 התקפה.	160	-	0	160	מ"ר	מגורים
	4	-	0	4	מס' יחידות אירוח	בישוב כפרי
בתכנית ג/4405 התקפה לא נקבעו אחוזי בנייה.	21,780	-	21,780	0	מ"ר	קרקע חקלאית

* מתוך שלוש יחידות הדיור המוצעות בנחלה, שטחה של יחידה אחת יהיה עד 55 מ"ר בתוספת שטחי שירות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
-	-	61A	מגורים בישוב כפרי
-	-	61B	קרקע חקלאית
-	-	500	שטח ציבורי פתוח
-	-	600	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 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי	
4.1.1	שימושים	
א.	3 יחידות דיור בשני מבנים: לבעל הנחלה, לבן ממשיך ולדור שלישי.	
ב.	חניות מקורות.	
ג.	4 יחידות אירוח.	
ד.	בריכת שחייה פרטית.	
ה.	מחסנים.	
ו.	סככות.	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי.	<p>בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.</p> <p>הקמתן של 4 יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד זה לשימושים עיקריים ופתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>גודלה של אחת משלוש יחידות הדיור יהיה עד 55 מ"ר.</p>
ב.	הוראות פיתוח.	<p>אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.</p> <p>2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</p> <p>3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p>4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.</p> <p><u>נטיעת עצים ושמירתם</u>: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.</p> <p><u>סילוק מפגעים</u>: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.</p> <p><u>שמירה על הנוף</u>: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.</p>

שם ייעוד: קרקע חקלאית		4.2
שימושים		4.2.1
מבני משק חקלאיים לבעלי חיים על מתקניהם: סככות וחצרות רפת, מפטמות, מכון חליבה, מרכז מזון, מתבנים, סככות ומחסנים חקלאיים, משטחי תפעול.		א.
הוראות		4.2.2
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. אישור של המשרד להגנת הסביבה יהיה גם תנאי למתן טופס 4. סככות הרפת יהיו מפולשות.</p> <p>לבקשות להיתר יצורף מסמך המציג את ממשק הגידול של המפטמה ואת מספר הראשים המקסימלי שיותר לגידול במשק. גודל השטח לשיכון עגלים לא יפחת מ- 10 מ"ר לראש.</p> <p>כמו כן, הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז הנגר מהגנות וממשטחי התפעול, לטיפול בזבל ובתשטיפים ולסילוק פגרים.</p> <p>שטח שיכון בעלי החיים ומשטחי הרביצה יהיו מקורים והגידול יהיה בממשק יבש.</p> <p>גובה השוליים של הסככות לא יפחת מ- 4 מ' וגובה מרכז הסככות בשיאו לא יעלה על 11 מ'.</p> <p>אישור בקשה להיתר בקרקע חקלאית יותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות.</p> <p>על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה.</p> <p>על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התש"ן וחוק שמירת הניקיון.</p> <p>במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.</p> <p>תנאים נוספים למתן היתר בניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - העברת פרשה טכנית למשרד להגנת הסביבה. - הצגת פתרון למזעור מטרדי ריח, על פי הטכנולוגיה הטובה והעדכנית, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. - הצגת מערכת לניקוז וטיפול בתשטיפי הרפת וכן טיפול במרכז המזון, במידה ויידרש. <p>הרפת והמפטמה טעונים רשיון עסק.</p>		א.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.3
שימושים		4.3.1
נטיעות וגינון.		א.
דרכים ושבילים.		ב.
מעבר תשתיות ציבוריות.		ג.
הוראות		4.3.2
לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. אסורה כל בניה.		א.

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.4
שימושים		4.4.1
כבישים ציבוריים, מדרכות, חניות, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב.		א.
הוראות		4.4.2
אסורה כל בניה.		ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) (0)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (3)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מגדל מגדש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקניסה	מקום לקניסה						שטחי בניה שרות	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שרות		שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שרות	שטחי בניה עיקרי				שטחי בניה שרות	שטחי בניה עיקרי
3	7/3	7/3	(6/5)5	(1)	2	9	3	15.0	18.18	600	(1)	(1)	150	450	3,300	61A	מגורים בישוב כפרי				
3	7/3	7/3	(6/5)5	(1)	2	(4)	-	4.85	4.85	160	(1)	(1)	-	160	37,278	61B	קרקע חקלאית				
3	3	3	(8)3	-	-	11	-	58.43	58.43	21,780	-	-	-	21,780	1,513	500	שטח ציבורי פתוח				
-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	1,853	600	דרך מאושרת				

- (0) מבנים שהיו קיימים ביום אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן מהנקבע בתכנית זו ואשר אינם חורגים לתחום של שטחים לצורכי ציבור, יאושרו במקומם הנוכחי. כל תוספת בנייה שתגיבה תעמוד בקווי הבניין שנקבעו לפי תכנית זו.
- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת לכניסה בכבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.
- (2) על פי תכנית מס' ג/405 התקפה הצפיפות הינה 3/3 = 0.75 יח"ד/מ"ר. תכנית זו מעלה את הצפיפות ל- 3/3.3 = 0.91 יח"ד/מ"ר.
- (3) גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (4) עד 7.5 מ' בגג שטוח (גובה המעקה) ועד 8.5 מ' בגג משופע (שיא הגג).
- (5) עפ"י התשריט.
- (6) תותר בנייתו של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומו לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
- (7) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ואו חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקה לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.
- (8) לסככת רפת, קו הבניין הקדמי יהיה 17 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2. הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21 מ'.
 הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 300 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.

6.3. הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.4. הוראות חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. יוקצה מקום חנייה אחד לכל יחידת אירוח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.6. הפקעות ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.7. חלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור של תשריט לאיחוד וחלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.

6.8. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.9. פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, או לחילופין התקבל פטור מפיקוד העורף.

6.10. שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11. תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתרי בניה בשטח החקלאי יהיה אישור משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכן הריסת כל המבנים המסומנים להריסה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2. מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
11-2-08	<i>דוד גולד</i>	לא רלבנטי	001925833	יוסף שטראוס	מגיש התוכנית
	<i>שוקה אילון</i> מושב עובדא של המועל ה... להתישבות זקלאית שיהי... xx	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מושב שדה אילן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
30/1/08	<i>רודי ברגר</i> אדריכלים וזוני ערים	לא רלבנטי	015463839	רודי ברגר	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עברונת לתכנית. גיננא שני תורה מיואמת עם רשויות ה...
 חתום: ...
 ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בטעם התכנית כל עוד לא הוכחה רישות ונתחם עינו הסכם נתיאים בינו ו/או רתייתנו זו באה בניהום ריטכנית כל בעל זכות בטטח הנדון ו/או כל רשות מוסטכית. -
 לפי כל חוקר ועפ"י כל דין.
 לעינו הסר טכס מועהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגון השטח הסכיל בתכנית, אין בחתימתנו על הונות הכרה או הודאה בקיום הסכם האנוור ו/או ניתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י שרכט נאתנו על פיו זכויות כלשהן בטטח. ו/או על כל זכות אחרת העונדת לנו טכס הסכם כאנוור ועפ"י כל דין שכן החתימתנו ניתנת אד ורק ננקודת טבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
 כחול הצבע

SRAX
 תאריך:

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
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	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.
 הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V		
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V		
		אם כן, פרט: _____			
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	V		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	V		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V		
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V		
	איחוד וחלוקה (5)	פרק 12	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)	V	
			קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14				
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V		

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

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 17277/ג ששמה מושב שדה אילן - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 61 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. לא רלבנטי
 ב. לא רלבנטי
 ג. לא רלבנטי
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.

רודי ברגר
 אדריכלים וינוי ערים

חתימת המצהיר
 30/01/2008

30/1/08

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי 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.

לא רלבנטי
חתימת המצהיר

לא רלבנטי
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17277/ג

(בעת המדידה המקורית)

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

<u> </u> חתימה	<u>973</u> מספר רשיון	<u>עמאד חסיאן</u> שם המודד המוסמך
--------------------------------------	--------------------------	--------------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 29/01/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<u> </u> חסיאן עמאד מודד המוסמך מ.ר. 973	<u>973</u> מספר רשיון	<u> </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> </u> חתימה	<u> </u> מספר רשיון	<u> </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
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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 אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

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