

משרד הפנים
מחוז תל אביב-יפו
12-10-2009
נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16822

שם תוכנית: " שינוי יעוד מחקלאי למבני משק-חוות לולים רם און"

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: "הגלבוע"
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16822... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 22.7.09... לאשר את התכנית</p> <p>יוסף בן ג"ר הועדה המחוזית</p> <p>סמוכיל לתכנון</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 16822 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 60073 מיום 24.3.10</p>	

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

עיקר עיסוקם של יזמי התכנית (חקלאים במושב רם און) הינו גדול עופות לפטם. היזם קיבל הקצאת קרקע מהמושב וממ.מ.י. לצורך הקמת הלולים עוד לפני מסי שנים והקימו את -חוות הלולים הקיימת הכוללת 2 לולים ללא היתרים כדן. כיום ברצונם להרחיב את החווה בלול נוסף.

היזמים החלו בתהליכי רישוי במסלול הועדה המקומית, ללא ידיעה כי יש צורך בשיני יעוד תחילה. (הוגשה בקשה להיתר וניתקבלו אישורי משרד החקלאות ורשות הניקוז).

כעת ברצונם להתיר את הלולים הקיימים (לגיטמציה) בהתאם לחוק. יש לציין כי לולים אלה הינם מקור פרנסתם העיקרי של משפחת היזם, בישוב נטול מקורות פרנסה קרובים אחרים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>ג/16822 שינוי יעוד מחקלאי למבני משק- חוות לולים, מושב רם און"</p>	<p>1.1 שם התכנית</p>
<p>29,560 מ"ר.</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>מילוי תנאים לתוקף 1 1/9/09</p>	<p>1.3 מהדורות שלב מספר מהדורה תאריך עדכון</p>
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>1.4 סיווג התכנית סוג התכנית</p>
<p>ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית 62(א) תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות כ.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה מוסד תכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק אופי התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת התכנית כוללת הוראות הנושא תלת מימד</p>
<p>הגלבוע 715,300, 226,100</p>	<p>1.5 מקום התכנית נתונים כלליים 1.5.1 תאור מקום 1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית 1.5.3 כתובות שבהן חלה התכנית 1.5.4</p>
<p>מושב רם און—צפון-מזרח לישוב הקיים .</p>	<p>מרחב תכנון מקומי קואורדינטות</p>
<p>מ.א הגלבוע</p>	<p>רשות מקומית</p>
<p>חלק מתחום הרשות</p>	<p>התייחסות לתחום הרשות</p>
<p>מושב רם און ל"ר. ל"ר ל"ר</p>	<p>ישוב שכונה רחוב מספר בית</p>

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20773	מוסדר	חלק מהגוש	-	2
20760	מוסדר	חלק מהגוש		5 (מטרוקה)

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 מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
5110/ג	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

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"א 35	כפיפות	מרקם כפרי, אזור רגישות נופית גבוהה	5474	27.12.05
תמ"א 34	כפיפות		5206	15.7.03
תמ"א 34 ב/3	כפיפות	ערוץ ניקוז משניים	5606	18.12.06
תמ"מ 9/2	כפיפות	אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, שטח לשמוש מוגדר	5696	30.7.07
5110/ג תכנית מתאר מושב רם און	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר רם און עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר 5110/ג ממשיכות לחול.	3465	5/7/1987
6540/ג	שינוי	שטח חקלאי מוכרז	3957	26.12.91

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחרוזת	זרחבי ארתי	17/12/2007	ל"ר	19	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ג. מחרוזת	זרחבי ארתי	17/12/2007	1	ל"ר	ל"ר	1:1000	מחייב	תשריט התכנית
	ג. מחרוזת	פלגי מים	17/1/2007	1	ל"ר	ל"ר	1:500	מחייב	תכנית בינוי
	ג. מחרוזת	פלגי מים	17/1/2008	1	ל"ר	ל"ר	1:500	מחייב	נספח נוף וניקוז

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקורה של סדורה בין המסמכים המתוייכים לבין המנהלים יגברו המסמכים המתוייכים. במקרה של סדורה של סדורה בין המסמכים המתוייכים לבין עצמם תמברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
	04-6499635		04-6499857	מושב רם און ד.ג גלבע 19205	מושב רם און- אגודה חקלאית שתופית בע"מ	ל"ר		מושב רם און- אגודה חקלאית שתופית בע"מ		מניש התכנית

1.8.1.1 יזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם התכנית
	04-6499635		04-6499857	מושב רם און ד.ג גלבע 19205	מושב רם און- אגודה חקלאית שתופית בע"מ	ל"ר		מושב רם און- אגודה חקלאית שתופית בע"מ		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04-6558211	נפרת עליה רח' חרמון 2		ל"ר		מ.ב.ג. מחוז עמר	ל"ר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ZEHAVY1@netvision.net.il	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב לנפר' 17910	זהבי אית' אורליכלים	086522	0584982395	זהבי אית' מוחמד זועבי	אדריכל מודד
	04-6521203	ל"ר	046528087	ת.ד 1067 עפולת כפר נון		ל"ר			מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הגלבווע"
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה במו"מ גלבווע, או – אם היחידה לא קיימת – מחוז צפון במשרד להגנת הסביבה.

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

שינוי יעוד מחקלאי למבני משק-למתן לגליזציה והוראות בניה לחוות לולים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד של שטח חקלאי למבני משק-לצורך לגליזציה למבני לולים קיימים.
- קביעת הוראות בניה למבנה לול מוצע.
- קביעת הוראות בדבר דרכי גישה והוראות פתוח לשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		הוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				29.56	שטח התוכנית – דונם
	--	4416 מ"ר	4416 מ"ר	--	מבני משק (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3.0 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
201	הגבלות בניה בהתאם לנספח הניקוז ורצועת הנחל ולהנחיות רשות הניקוז ואיכות הסביבה.	201	אזור מבני משק
301,302	תא שטח זה ישמש למעבר כלי רכב חקלאים ולטיפול במאגר בלבד-דרך מצעים בלבד.	301,302,304	חקלאי

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 שטח מבני משק

4.1.1 שימושים

- בשטח זה יותרו הקמת לולים במבנים סגורים ומבוקרים (מבנה לאחסון עופות) לפי הפרוט הבא:
1. מבנה גדול על רפד-מיועד לאימון וגדול פרגיות פיטום והודים ורבייה על רפד.
 2. סככות סוללות- מיועדים לגדול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות.
 3. מבנים סגורים ומבוקרים לגדול מבוקר של עופות, כולל חדרי פקוד ובקרה.
 4. נספחים-כגון מיכל תערובת, מיכל מים, מערכות כבוי אש וחשמל.
- היתרים בשטח זה יהיו כפופים להנחיות משרד החקלאות הבריאות ואיכות הסביבה.

הוראות

- 4.12 א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה מסוג זה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות, איכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה מקומית.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה. גג הלול יהא בצבע המתאים לסביבתו (גוון אפור צהבהב-בז').
- ג. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת חוות דעת של יועץ סביבתי. חו"יד זו תכלול את תאור הסביבה, אשר לדעת היועץ עלולים להיות מושפעים בעתיד מבצוע התכנית. תאור הפעילות הנובעת מבצוע התכנית, בהתייחס לשלבי הבניה וההקמה לרבות עניינים אלה:
1. שמושי הקרקע המוצעים.
 2. משאבי טבע-קרקע, מים ואנרגיה שתנוצל לבצוע התכנית.
 3. תשתיות שיידרשו לבצוע התכנית, כגון תחבורה, מים, חשמל וטיפול בשפכים ופסולת. חו"יד זו תכלול הצעות לאמצעים למניעת השפעות שליליות על הסביבה, אמצעים למניעת מפגעים או הפחתתם, חסכון בניצול משאבי טבע, אמצעי ניטור ומעקב שעניינם הגנה על ניקוז מי הנגר העילי-בתאום עם רשות הניקוז האזורית.
- חוות דעת זו תוגש ע"י מבקש הבקשה.
- ד. תנאים נוספים להיתר: 1. אישור רשות הניקוז, 2. רום הרצפה יהא לפחות 75.50 + 3. תכנון של תעלה מקבילה לנחל קישון לכל המתתם עם מוצא אחד לנחל הכולל מעביר אירי בדרך השרות ומתקן כניסה לנחל בתאום עם רשות הניקוז.
- ה. כל שינוי בתכלית שלא לגדול עופות יחשב כסטייה ניכרת כהגדרתה בחוק.

4.2 אזור חקלאי

תא שטח מס' 304-ישמש לחקלאות
 תא שטח מס' 301,302- לא תותר כל בניה בשטח זה והיא תשמש למעבר כלי רכב חקלאים ורכב לטיפול במאגר הקיים. הדרך תהא דרך מצעים בלבד...

5. טבלת זכויות ותוראות בניה

קווי בנין (מס'ר)**	מספר קומות	מספר קומות לבנייה	מספר יחיד	תכנית (%) משטח המגורים	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מר"ש מוערך (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
						שטחי בניה	שטחי מקומות				
5	4	4	5	22%	4,516 מ"ר	4,416 מ"ר	100 מ"ר	24,000	303	הקלאי מיוחד	
4	4	5	1	---	5 מ"ר	---	---	---	---	---	
אחר	שטח	קומה (6)	מספר קומות לבנייה	מספר יחיד	תכנית (%) משטח המגורים	סה"כ שטחי בניה	שטחי מקומות	שטחי מקומות	גודל מר"ש מוערך (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד

* גובה הלולים לא כולל מעג טכנות וסילו להאכלת העופות.
 ** ראה קווי בנין לפי תשריט. (על פי מבנים קיימים).

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.1.4 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, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

6.2.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 שטח עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.5 הריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

6.6 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, חתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית על פי חוק.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 תשתיות

1. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.9 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.9.1 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.9.2 אשפה

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.

6.9.2 הנחיות סביבתיות

- א.** מבני הלול יתוכננו באופן שינתן פתרון למניעת נגר עילי ותשטיפים, ושמי גשמים מהשטח הפתוח והגגות ינוקז באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מעי הניקוז האזורית מחוץ למשק. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.
- ב.** תעשה הפרדה בין ניקוז השטח הפתוח והגגות לבין ניקוז מי שטיפת הלולים, שיופנו לבור אטום בעל נפח שלא יקטן מ-10 קוב. מי השטיפות יסולקו למעי הביוב האזורית.
- ג.** בתחום חוות הלולים יש להתקין פתרון לטיפול בפסדים וסילוקם בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.
- ד.** מטרדי ריח- על היזם לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצום מפגעי ריח מפעילות מותרת בשטח חוות הלולים, הן בגידול השוטף והן בעת פינוי וניקוי הלול.
- ה.** לא ינתן טופס 4 אלא לאחר הוצאת רשיון עסק כחוק.
- ו.** רצועת הגינון תהיה בתוך תחום חוות הלולים, בעת מתן היתר בניה יעשו במידת הצורך שינויים בתכנון הנופי-בהיקף וסוג הצמחייה ע"פ שקול דעת מתכנן הנוף ובאישור משרד להגנת הסביבה או מורשה מטעמו.
- ז.** תנאי להיתר/טופס 4 ללול החדש יהיה הסדרה ובצוע התכנון הנופי-גינן והסדרת הניקוז.

7. שלבי ביצוע

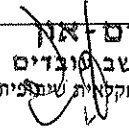
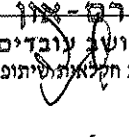

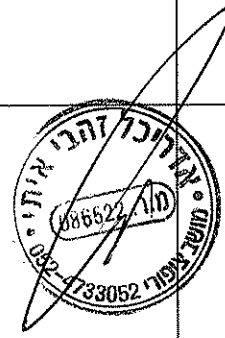
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הוצאת היתר בניה	מיידי-כולל אישורי הרשויות.

8. מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

9. חתימות

חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1.9.09		מושב רם און- בחכירה מ- מ.מ.י מחוז צפון		מושב רם און- בחכירה מ- מ.מ.י מחוז צפון	מגיש התכנית
1.9.09		מושב רם און- בחכירה מ- מ.מ.י מחוז צפון		מושב רם און- בחכירה מ- מ.מ.י מחוז צפון	יוזם התכנית (אם רלבנטי)
22/9/09		מושב רם און- בחכירה מ- מ.מ.י מחוז צפון		מושב רם און- בחכירה מ- מ.מ.י מחוז צפון	בעלי עניין בקרקע
				מ.מ.י מחוז צפון	
1.9.09		זהבי איתי אדריכלים	058498239	זהבי איתי	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
לא		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
לא		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
לא		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
לא		• שמירת מקומות קדושים		
לא		• בתי קברות		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
לא		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
לא		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
לא		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
לא		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	כן	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	כן	שם התוכנית	1.1	
	כן	מחוז		
	כן	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	כן	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	כן	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.

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

(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_ זהבי איתי_ (שם), מספר זהות __058498239, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/16822 ששמה_ "שינוי יעוד למבני משק-חוות לולים, רם און" (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון __086522.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. פלגי מים בע"מ- יועצי בינוי וניקוז_ נספח בינוי וניקוז
- 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.



א. פלגי מים בע"מ
 תאריך

17.9.09


תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 16822/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25.6.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 מודד ארצי
 חתימה
 998

288
מספר רשיון

25/6/07
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20.1.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 מודד ארצי
 מודד מוסמך
 חתימה

288
מספר רשיון

20/1/09
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

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

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16822 ששמה _"שינוי יעוד למבני משק-חוות לולים, רם און" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ניקוז ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום ניקוז שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _נספח בינוי ונספח ניקוז_ 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.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים			
יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

טרם אישרה 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	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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