

מבאית 2005
 משרד התכנון
 מרזי 31-03-2009
 נתקבצ
 נעות עליה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17049

שם תוכנית: "הגדרת שטחים לפל"ח בנחלה-במושב בית שערים"

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="268 1035 794 1333" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16/15049 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 23/2/09 לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ירון יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה</p> <p>סמנכ"ל לתכנון</p> </div>	
<div data-bbox="323 1563 754 1735" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 16/15049 מרשמה בלוקס הפרטומים מס' 5960 3.6.09</p> </div>	

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>17049/ג " הגדרת שטחים לפל"ח בנחלה - במושב בית שערים".</p>	<p>1.1 שם התכנית</p>
<p>1730.1 דונם.</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>מילוי תנאים להפקדה 3 8/8/08 תכנית מפורטת כן</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>ללא אחד וחלוקה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>לא</p>	<p>1.5 מקום התכנית</p>
<p>יזרעאלים 217,000 : 733,500</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>
<p>מושב בית שערים (מזרחית לרמת ישי).</p>	<p>1.5.2 תאור מקום</p>
<p>מועצה אזורית עמק יזרעאל.</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</p>
<p>חלק מתחום הרשות</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</p>
<p>מושב בית שערים 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
11242	מוסדר	בשלמות	1-38	39
11243	מוסדר	חלק	4	1,2,6,7
11248	מוסדר	בשלמות	2-19,21-42	1,20,43
11249	מוסדר	בשלמות	1-24,30-35	25-29,36

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
6822/ג	1-70
15397/ג	2135-2187
13820/ג	2129-2134,2190-2191
14121/ג	2010-2011,2107-2108,2110-2118,2120-2128,167,2196-2197
משי"צ 102	1-70,73-74,76-78,130-135,223,2100-2106, N68-N65,N63-N57,N55-N53,N51-N50,N28-N24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית "מבוא העמקים" (רמת ישי)

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר זקוק מנסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תואמת לתמ"א 35	התאמה	תמ"א 35
19/6/2003	---	ללא שינוי	התאמה	תמ"א 34
18/12/06	5606	ערוצי ניקוח משניים	התאמה	תמ"א 34 ב/3
1/9/1976	---	ללא שינוי	התאמה	תמ"א 3
30/7/2007	5696	שטח ללא מגבלות סביבתיות	התאמה	תמ"מ 9/2
22/11/1992	4060	תכנית זו משנה את תכנית המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	6822/ג
1/9/1996	4439	ללא שינוי	התאמה	8467/ג
5/8/04	5319	ללא שינוי	התאמה	משי"צ 102
3/2/2003	5154	שינוי חלק משטח חקלאי מעורב אירוח לחקלאי בעל הנחיות מיוחדות	שינוי	12681/ג
8/2/2005	5365	שינוי חלק משטח חקלאי מעורב אירוח לחקלאי בעל הנחיות מיוחדות	שינוי	13654/ג
26/8/05	5324	ללא שינוי	התאמה	13820/ג
7/7/2005	5414	ללא שינוי	התאמה	14121/ג
13/3/07	5640	תוספת זכויות לפלי"ח.	שינוי	15139/ג
12/7/07	3527	ללא שינוי	התאמה	15397/ג
10/3/08	5784	ללא שינוי	התאמה	16173/ג

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	זרובי איתן	17/1/2008	ל"ר	30	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	זרובי איתן	17/1/2008	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	פלגי מים	17/6/2008	2	39	1:2500	מחייב	נספח ניקוז
	ו. מחוזית	זרובי איתן	17/7/08	ל"ר	6	ל"ר	מחייב	נספח הוראות תכנוניות וסביבתיות בשטח חקלאי

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
ל"ר	04-9833213	054-4348549	04-9833225	מושב בית שער, ד.ג. יזרעאלים 30046.	מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופת- "בית שער"ים"	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מושב בית שער-ים- בשם 68 בעלי החקלאות.	מגיש התכנית

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
ל"ר	04-9833213	054-4348549	04-9833225	מושב בית שער, ד.ג. יזרעאלים 30046.	מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופת- "בית שער"ים"	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מושב בית שער-ים- בשם 68 בעלי החקלאות.	יוזם התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רישיון	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
לי"ר			04-6558211	מלון פלאזה מנצרת עלית	מ.מ.ג.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ.ג. מרתון צמון	לי"ר	בעלים
לי"ר	04-9833213	054-4348549	04-9833225	בית שערים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב בית שערים	לי"ר	חכירה

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

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רישיון	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ZEHAVYI@nclvision.net.il	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 17910	ש.מ.ג. מ.מ.ג. איתן אדריכלים	086522	086522	0584982395	0584982395	ז.מ.ג. איתן	אדריכל	אדריכל
m.zoabi@nclvision.net.il	04-6521203	050-5309481	04-6528087	כפר נין, ת.ת.1 1067 עפולה, 18550	זועבי מדידות	788	788	לי"ר	לי"ר	מוחמד זועבי	מודד מוסמך	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.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשפ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

"לאפשר פל"ח בשטח המגורים והחקלאי הצמוד לשטח המגורים בנחלות "

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעודי קרקע מחקלאי לחקלאי והנחיות מיוחדות לפל"ח.
- שינוי קווי בנין למבנים הקיימים בתוך שטח המגורים-כפי שהם.
- הסדרה והתרת שמושים נוספים שלא למטרות חקלאיות בתחום אזור המגורים בישוב כפרי ואזור חקלאי והנחיות מיוחדות כחלק מהנחלה לצרכי תעסוקה.
- קביעת זכויות בניה ותכליות לאזור מגורים בישוב כפרי, לאזור חקלאי והנחיות מיוחדות ולאזור החקלאי.
- קביעת הוראות בנינו ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1730.1 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	---	--	---	73,325 מ"ר	מ"ר	מגורים עפ"י תכנית מאושרת:
	---	298	---	298	מס' יח"ד	ג/14121, ג/13820, ג/17049, ג/15397, ג/16173
ללא שינוי	9,710		---	9,710 מ"ר	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3.0 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עתיקות.	אסור ריסוס	איסור שימוש אחסנה לחומרים נמיצים ומסוכנים		
			1-29,31-55,57-70	מגורים בישוב כפרי
			31M-55M,1M-29M 57M-70M	אזור חקלאי והנחיות מיוחדות (פל"ח)
	23A,10A-1A 63A,64A,		70A-1A	אזור חקלאי (חלקה א')
			70C,62C	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
			73,75,167,2100-2104, 2106-2108,2110-2118 2121-2185,2190-2191	מגורים א'
			235,2S,77S	שצ"פ
			P-A	דרך מאושרת

			רצועת נחל	601-612
			דרך גישה	T
			שרותי דרך	2187

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 מגורים א

4.1.1 שימושים

א. על פי המוגדר למגורים ב' בתכנית מאושרת מס' ג/6822, ג/14121 ו-ג/16173.

4.2 מגורים בישוב כפרי

4.2.1 שימושים

בשטח המגורים יותרו השימושים בהתאם לתכנית מאושרת מס' ג/6822, ג/14121. בריכות שחיה פרטיות בכפוף לאשור משרד הבריאות, פל"ח ע"פ השימושים המפורטים בסעיף "שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות" ובכפוף לטבלת הזכויות. בכל מקרה סה"כ הזכויות המותרות לפעילות לא חקלאית בשטח המגורים ובשטח החקלאי והנחיות מיוחדות(פל"ח) יחד לא יעלו על 500 מ"ר (עיקרי ושרות). ראה פרוט שמושי פל"ח בסעיף 4.3.

4.3 שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (פל"ח)

4.3.1 שימושים

באזור זה יותרו מבנים חקלאיים ושימושי פל"ח (כולל תיירות) ובהתאם להגדרות פל"ח (סעיף 4.3 ובכפוף להערה 3 שבתחתית טבלת זכויות בנספח 9. בכל מקרה סה"כ הזכויות המותרות לפעילות לא חקלאית בשטח המגורים ובשטח החקלאי והנחיות מיוחדות(פל"ח) יחד לא יעלו על 500 מ"ר, (למעט נחלות 62,70 שזכויות הבניה יהיו לפי תכניות מאושרות ג/12681, ג/13654 בהתאמה).

4.3.2 הוראות:

א. פל"ח: הגדרות

פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכללת פעילויות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות ויצירה, משפחתון/צהרון "אחסנה במבנה סגור שאינה מהווה מטריד סביבתי, "חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה וכד'. (ראה סעיף 4 בהמשך)

מבנה לפל"ח: מבנה חדש שהוקם או מבנה מגורים/חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שימושי פל"ח.

הנחיות והתניות כלליות לפעילות פל"ח:

1. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר. (עיקרי ושרות).

2. ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 250 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. השטח המיועד לשימוש פל"ח על פי סעיף זה יופחת משטחי בניה מותרים לשימושי פל"ח לפי תכנית זו (500 מ"ר).

3. * בסמכות הוועדה המקומית לדרוש אשור משרד להגנת הסביבה למבני פל"ח במידה וצפויה מהפעילות המבוקשת מטורדים סביבתיים.
לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שהינם לאחסנה, מלאכות זעירות וחנויות אלא לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, ונספח פתרונות גישה תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה. לא יותר מבנה אחסנה הדורש מעבר ל-4 מקומות חניה / או חניה תפעולית אחת- (עפ"י תקנות החניה-1983), מבנה זה יותר בחלק אחורי של המגרש בלבד וגישה למבנה זה תהא ברוחב מינימלי של 4 מ', תנאי להיתר למבנה אחסנה הינו הסכמת השכנים הגובלים. לא יותר מבנה אחסנה לציוד או חומרים המהווים מטורד או נזק - לסביבה הקרובה. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטורדי ריח או כל מטורד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל.

4. הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:

- א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.
- ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית.

עסקים קטנים ויזמות באזור מגורים / קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (פל"ח).
4.3.3 היתר בנייה לעסקים קטנים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטורד למגורים, לרבות מטורד חזותי, מטורד בריאותי, מטורד בטיחותי, רעש, אבק, וכד', באישור המשרד לאיכה"ס ומי המורשה מטעמו והרשויות המוסמכות לכך.

עסקים קטנים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון:

- גלריות, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית
- "משפחתונים" לגיל הרך ו"צהרונים" לגילאים הבוגרים
- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו וכד'
- יוזמות על בסיס מחשוב, בניית אתרי אינטרנט וכד'
- טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד
- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכד'.

תותר הקמת בית קפה או מסעדה עד ל-25 סועדים בתחום הנחלה בכפוף לאישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ורשות הניקוז.

תנאי להיתר לעסק כנ"ל- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים קיימים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות ובתנאי שלא יפגע במגרש השכן. התכנית תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי ויועץ תחבורה.

4.3.4

יחידות נופש ומבנים המשרתים את הנופשים באזור מגורים / קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (פל"ח).

היתר בנייה ליחידות נופש ו/או מבנים אחרים המשרתים את הנופשים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטריד למגורים.

יחידות נופש הנה מבנה נפרד או חלק מבית המגורים המיועד לאירוח נופשים בתמורה ומכיל בתוכו חדר אכסון אחד או יותר, בגדלים ובצדדים שונים. לכל חדר אכסון ניתן לצרף יחידות שירותים נפרדות, מטבחון, פינות ישיבה ואכילה, כניסה חיצונית נפרדת, מרפסות ומשטחי ישיבה מקוריים וכל הנדרש בהנחיות משרד התיירות ליחידות אירוח כנ"ל.

שטח יחידת הנופש לא יקטן מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.

השטח הכולל של יחידות הנופש לא יעלה על 160 מ"ר לנחלה.

מס' מקסימלי של יחידות נופש לנחלה יהיה 4 יחידות.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים פיזיים.

תותר פעילות משלימה ליחידות הנופש כמו הסעדה לנופשים, חדר הסבה, בריכת שחייה וכו'. שטח הבנייה לפעילויות המשלימות לא יעלה על 70 מ"ר לנחלה. בריכת שחייה תחויב בגידור ובאישור משרד הבריאות.

תנאי להיתר לעסק כנ"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים בגרש ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות, מלווה בחו"ד יועץ תחבורה; התכנית תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי.

4.3.5

עסקים נלווים לחקלאות באזור מגורים, / קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (פל"ח).

היתר בנייה לייצור, עיבוד, שווק ומסחר במוצרי חקלאות טריים ומעובדים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטריד למגורים, לרבות מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד', באישור המשרד לאיכה"ס והרשויות המוסמכות לכך.

עסקים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון:

- גבינות ומוצרי חלב
- יקב בוטיק
- קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'

עסקים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון: ייצור, שווק ומסחר בתוצרת חקלאית ו/או מוצרי מזון כפוף לאישור משרד הבריאות, רשות הניקוז האזורית והמשרד לאיכות הסביבה.

תנאי להיתר לעסק כנ"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; ובתנאי שלא יפגע במגרש השכן. התכנית תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.

השטח הכולל של עסקים נלווים לחקלאות באזור מגורים. לא יעלה על 70 מ"ר לנחלה ויבוא ע"ח שטחי הבנייה המותרים לפל"ח. כמו כן תותר הקמת משרד משקי בשטח החקלאי של הנחלה בשטח של עד 50 מ' התומך בפעילות החקלאית הקיימת בנחלה.

4.4 דרכים (כולל דרך מאושרת ודרך גישה משולבת)

4.4.1 שימושים
בהתאם לתכנית מאושרת ג/6822. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך למיניהם.

4.5 שצ"פ

4.5.1 שימושים
בשטח יותרו שמושי גינון, פיתוח ומתקני גן וספורט וכן מתקנים הנדסיים כגון חדרי חשמל.

הוראות:

1. כל פעולת בניה או פיתוח לא תפגע בצירי הניקוז.

4.6 מבני ציבור

4.6.1 שימושים

בהתאם לתכנית מאושרת ג/14121 ו-ג/6822.

4.7 יעוד על פי תכנית מאושרת (שטח חקלאי מעורב אידוח כפרי לפי תכניות מאושרות)

4.7.1 שימושים

זכויות הבניה יהיו לפי תכנית מאושרת ג/12681 ו-ג/13654 בהתאמה.

סך כל הזכויות המותרות בנחלות 62,70 הן ביעוד עפ"י תכנית מאושרת והן במגורים והשטח החקלאי והנחיות מיוחדות (פל"ח) לא יעלו על המאושר בתכניות ג/12681, ג/13654, בהתאמה

4.8 שטח חקלאי

4.8.1 שימושים

בשטח זה יותרו שימושים חקלאיים כמפורט בנספח הסביבתי לרבות תנאים למתן היתר ואמצעים למניעת מטרדים כמפורט בנספח 9 בתקנון.

4.9 שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (מגבלות בניה וריסוס)

4.9.1 שימושים

אזור זה ישמש לעיבודים, גדולים ומבנים חקלאיים.
בשטח זה המסומן בהוראות מיוחדות (מגבלות בניה וריסוס), לא יותרו שימושים המהווים מטרד סביבתי ולא יותרו ריסוסים וחומרי הדברה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

4.10 רצועת נחל

4.10.1 שימושים

בהתאם לתכנית מאושרת ג/6822 ו-תמ"א 34 ב/3. לא תותר כל בניה בשטח זה. בתחום הנחל עובר ציר הנחל, אפיק הנחל ודרכי תחזוקה לנחל לצורך פעולות לשיפור ותחזוקה של הנחל. אין לעשות כל פעולה ביעוד קרקע זה, אלא באישור מפורש של רשות ניקוז קישון.

4.11 שרותי דרך

4.11.1 שימושים

בהתאם לתכנית מאושרת ג/15397.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר) *	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) *	עפ"י (יחיד לזוג נטו)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח המגורש	שטחי בניה (מ"ר) *		גודל מגורש / מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מספר קומות	מספר קומות					שטחי בניה (מ"ר) *	שטחי בניה (מ"ר) *			
עפ"י תכנית מאושרת ג/6822, ג/14121, ג/13820, ג/16173. בהתאמה.	מרתח לכניסה תקופעת	מעל לכניסה תקופעת					200 מ"ר (לפני מגורים + 50 מ"ר למבני עזר ותחנה)	13820, ג/14121, ג/6822, ג/16173. בהתאמה	480	601	מגורים א'
	ראו פרט בטבלה מצורפת סעיף 5.1.1										
עפ"י תכנית מאושרת ג/15397											
ראו פרט בטבלה מצורפת סעיף 5.1.1											
ראו פרט בטבלה מצורפת לנספח סביבתי (סעיף 9 בתקנון)											
עפ"י תכנית מאושרת ג/6822, ג/14121, ג/14121. בהתאמה.											
5	3	3	5	1	1	60%	60%	עפ"י תכנית מאושרת ג/6822, ג/14121, ג/14121. בהתאמה.	לפי תשריט	2187	אזור חקלאי ותחנות מיוחדות (פל"ח)
3	3	5	1	1	1	60%	60%	עפ"י תכנית מאושרת ג/6822, ג/14121, ג/14121. בהתאמה.	לפי תשריט	1A-70A	אזור חקלאי
עפ"י תכנית מאושרת ג/6822, ג/14121, ג/14121. בהתאמה.											
5	3	3	5	1	1	60%	60%	עפ"י תכנית מאושרת ג/6822, ג/14121, ג/14121. בהתאמה.	לפי תשריט	77-S, 2-S	מבני ציבור
עפ"י תכנית מאושרת ג/6822, ג/14121, ג/14121. בהתאמה.											
5	3	3	5	1	1	60%	60%	עפ"י תכנית מאושרת ג/6822, ג/14121, ג/14121. בהתאמה.	לפי תשריט	235	שטחי בניה וקווי בנין למגורים בישוב כפרי ולאזור חקלאי יהיו בתחום לנספח סביבתי מצורף (ראו טבלת חישוב מצורפת).
עפ"י תכנית מאושרת ג/6822, ג/14121, ג/14121. בהתאמה.											
5	3	3	5	1	1	60%	60%	עפ"י תכנית מאושרת ג/6822, ג/14121, ג/14121. בהתאמה.	לפי תשריט	235	שטחי בניה וקווי בנין לאזור חקלאי יהיו בתחום לנספח סביבתי מצורף (ראו טבלת חישוב מצורפת).

5.1.1 טבלת זכויות והוראות בניה-לאזור מלאך כפר וראזור זקלאי ותיריות

סדר	מספר קומות	מספר קומות	קווי בנין (מטר) (2)(5)	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	הכיסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגוון מגוון (מ"ר)	מס' תא שטח	יער	
										סה"כ	שטחי בניה				
אחורי (4)	שמאלי (3)	ימני (2)	קדמי (1)	מתחת לפנייה	לפנייה	מחלקת לקובעת	מחלקת לקובעת	מחלקת לקובעת	מחלקת לקובעת	מחלקת לקובעת	מחלקת לקובעת	מחלקת לקובעת	מחלקת לקובעת	מחלקת לקובעת	
3	3	3	5	--	2	9 מ' / 7.5 מ' גג רעפים	1.2	3	60%	60%	750	150	600	לפי תשריט	מגורים בישוב כפרי
0	3	3	3	1	1.6	6.5 מ' לגג רעפים	4	6.4%	40%	40%	160 יח"א	2500	1M-29M	לתחילת מיזמת(פליטה)	
0	3	3	5	---	---	8 מ' גג שטוח, משופע 9 מ' לפי או לפי הקיים.	---	---	---	---	---	2500	---	---	
3	3	3	5	---	---	8 מ' גג שטוח, משופע 9 מ' לפי או לפי הקיים.	---	---	---	---	---	2500	---	---	

יש לכל הזכויות המותרות בנחלה זו הן בעוד עפ"י תכנית מאושרת והן במגורים והשטח החקלאי והנהיגות מיוחדות(פל"ח) לא יעלו על המאושר בתכניות ג/12681, ג/13654, בהתאמה

1. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מחמת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ונתנאי שלא תהיה חריגה מזהויות בניה מאושרות.

2. מבנים קיימים, בעלי היתר בניה כדין, בקווי בניה שאינם תואמים את הטבלה, יותרו כפי שהם בתחום הנחלה.

3. תותר חנייה מקורה בקו בנין קדמי- 1 מ' ועד 0 ובחשמלת השכן. קו בנין צדדי לשמושי פל"ח בשני יעודים באותה נחלה יהיה 0.

4. תותר ברלינה שחיה כפוף להוראות משרד הבריאות בקו אחורי- 0.

5. א. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית, פרט לקיט, לא יפחת מ-15 מ' מכל מבנה אחר בשימוש למגורי קבע.
 ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי מרחק המבנה לתעסוקה ממבנה אחר המשמש למגורים לא יפחת מ-6 מ' וזאת עקב הגבלות פיזיות למרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים באותה נחלה שאינם משמשים למגורים, ויהיה 0 מ' בתנאי שיתקיימו הוראות סעיף 4.2. לעיל ביחס למבנים שאינם בתחום אותה נחלה. מרחק מבנה לפל"ח לא יפחת מ-10 מ' ממבנה לגידול בע"ח.
 ג. למבנים שאינם בתחום אותה נחלה חופשיים חלות הוראות סעיף 4.3.2 (2') למבנים אחרים הוראות סעיף 4.3.2 (4).
 ד. לגבי מבנים לשרותי משרד לצעלי מקצועות חופשיים חלות הוראות סעיף 4.3.2 (4,2) למבנים אחרים הוראות סעיף 4.3.2 (4).

24/03/2009

עמוד 12 מתוך 30

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים:
 1. אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
 2. אישור משרד הבריאות.
 3. אישור שרתי כבוי אש.
 4. בתי צמיחה: *בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר בנייה את תקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר. * תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-3 שנים – יפורק או ייהרס.
 5. בתי גידול לבעלי חיים: - *תנאי בהיתר: 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בניה.
 6. תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באזור חקלאי): בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.
 7. בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
 8. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.
 9. ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות של אזור חקלאי בנספח 9 (עמ' 18). ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו.
 10. תנאי לטופס 4 למבנה חקלאי לבע"ח-אשור המשרד להגנת הסביבה להטמעה בפועל של דרישות סביבתיות.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- 6.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 6.2.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 6.2.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- 6.2.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל-

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד ותיל אווירי	2.0 מ'
בקו חשמל מתח גבוה עד 35 ק"ו	5.0 מ'
בקו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
בקו חשמל מתח על 400 ק"ו	35.00 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. (לפי חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

6.3.1 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.

6.4 היטל השבחה

א. וועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 אשפה

6.5.1 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.

6.6 פיקוד העורף

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

6.7 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קווי תאורה, /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, על חשבונו, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.8 תשתיות

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית, תוך שמירת רצועות הניקוז המופיעות בנספח הניקוז-נחל נהלל ונחל בית שערים.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.9 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

6.9.1 חניה

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

6.9.2 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, חתומה ע"י יושב ראש הוועדה 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. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה חדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פי חלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.9.3 הנחיות סביבתיות כלליות למבנים ומתקנים חקלאיים

1. כללי: א. מטרתן של ההוראות שלהלן הינה להגן על איכות הסביבה בשני מישורים עיקריים:
- (1) מניעת פגיעה בסביבה – איכות מים ומקורות מים, איכות אויר ואיכות הקרקע.
 - (2) מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני אדם כגון מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיו"ב.
- ב. בנושאי הטיפול בפסולות חקלאיות, בעיקר זבל בעלי חיים, ובשפכים שמקורם בפעילות חקלאית, תינתן העדפה לפתרונות בעלי אופי כלל ישובי או אזורי. בכל מקרה שנדרש טיפול בפסולות או שפכים יש לכוון לטיפול במסגרת רחבה ולבחון את מכלול האפשרויות הקיימות באזור.
- ג. מפגעים ומטרדים – כללי: יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:
1. חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
 2. פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3, ב', 42-א' 73)
 3. חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992
- ד. מטרדי תנועת כלי רכב: לא תותר פעילות העלולה לגרום מפגעי או מטרדי תנועת כלי רכב עקב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסוימים, ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות החקלאית הרגילה בנחלה.

6.9.4 מבנים קיימים

מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית 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.

6.9.5 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.9.6 שטח עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט(או שפרטיו מפורטים להלן) 2676/0 "תל ערלה" י"פ: 1091 עמ"מ 1382 מיום 18/5/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח. 1978
2. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות בצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות שתתגלנה יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.9.7 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאשור מהנדס הוועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פרוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים מצללות, מע' השקייה חומרי בניה וכד' כדרישת מהנדס הוועדה.
- ג. נגר עילי-תובטח תכסית מגוננת פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- ד. תובטח אפשרות זרימה של הנגר העילי בעזרת קולטנים או ניתוב אחר אל מיירי הניקוז ההיקפיים, לפי נספח הניקוז.
- תנאי למתן היתר-אשור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון מי הנגר ע"פ הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות-התשל"ל 1970).

6.9.8 איכות סביבה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית/משרד לאיכה"ס.
- כתנאי למתן היתר יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה.

6.9.9 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
 המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ואו ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

7. שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הוצאת היתרי בניה שלב א'-עד 30% ניצול מקיבולת הבניה.	מידי
2.	הוצאת היתרי בניה שלב ב'-מעבר ל-30% קיבולת הבניה	לא יינתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 30% מסך כל הקבולת ליישוב, אלא באישור הועדה המחוזית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת תשתיות והיבטים תכנוניים.

8. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

9. נספח

הוראות תכנוניות וסביבתיות

למבנים חקלאיים בשטח חקלאי

מטרות

1. הסדרת זכויות בניה למבנים חקלאיים באזור המשקי.
2. קביעת כללים למניעת פגיעה באיכות הסביבה כתוצאה מהשימושים השונים במבנים החקלאיים ומניעת מטרדים סביבתיים העשויים להיווצר עקב הקמת המבנים החקלאיים ועקב פעילותם השוטפת בקירבה לשימושי קרקע אחרים.

הגדרות

נחלה : יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).

מבנה חקלאי : מבנה ומתקן המיועד לשמש לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית ואריותה או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.

בית צמיחה : מבנה לגידול צמחים מבוקר המיועד לכסות ולהגן על הצמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.

בית אריזה : מבנה המיועד למיזון, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקרור של תוצרת חקלאית.

דיר צאן, רפת, אורווה : מבנים לאחסון, ריכוז וגידול צאן, בקר, סוסים, חמורים וגמלים. כולל חצר פתוחה, סככות רביצה, סככות צל לטיפולים, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מיכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בע"ח הנ"ל.

דיר צאן ורפת יכללו גם מכון חליבה.

לול : מבנה לאחסון וגידול עופות (לרבות תרנגולות, הודיים, שלווים – לרבייה, לבשר ולביצים) לפי הפירוט הבא:

1. מבנה גידול על רפד – מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים לרבייה על רפד.
2. סככות סוללות – מיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות.
3. מבנים מבוקרים – לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה.

לול יכול לכלול חדר פיקוד ובקרה, מיכלי תערובת, מים, גז ודלק, מתקן לסילוק פגרים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול העופות.

מכון רדיה : מבנה להפקה, טיפול ואחסון דבש.

מחסן חקלאי : מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.

משרד משקי : מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.

בריכת דגים : מתקן המשמש לצורך גידול דגים ובע"ח במים.

שפכים : מים ששימשו לטיפול במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.

תשטיפים : נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.

פסולת חקלאית : פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.

חומרים מסוכנים : רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג – 1993.

מפטמה : רפת ללא יצור חלב- רפתות לפיטום ולצורכי גידול בלבד.

רשימת תכליות ושימושים – באזור החקלאי :

באזור החקלאי לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים להלן:

1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה – לא יותרו ריסוסים וחומרי הדברה באיזורים הסמוכים לאיזור המגורים, אלא בהתאם ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובתאום מראש עם השכנים הגובלים.
2. בתי צמיחה.
3. בריכות דגים..
4. מבנים לגידול בעלי חיים, (דיר צאן, רפת לחלב, מפטמה, אורווה, לול), למעט גידול חזירים
5. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה:
 - בית אריזה, מחסן חקלאי
 - עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה
 - משרד משקי
6. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי .
7. דרכי גישה, חניות וגינון.
8. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.

תנאים למתן היתר בנייה

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:
 - 1) אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
 - 2) אישור משרד הבריאות
 - 3) אישור שרותי כבוי אש
 - 4) בתי צמיחה: * בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר בנייה את התקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.
 - *תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-3 שנים – יפורק או ייהרס.
- 5) בתי גידול לבעלי חיים: * תנאי בהיתר: 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.
- 6) תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באיזור חקלאי): בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.
- 7) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.
- 8) בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.
- 9) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 3.7.1. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.
- 10) לא תותר הקמת מרכז מזון במסגרת תכלית זו ובמסגרת אחוזי הבנייה הנ"ל.
- 11) תנאי לטופס 4 למבנה חקלאי לבע"ח-אשור המשרד להגנת הסביבה להטמעה בפועל של דרישות סביבתיות

מטרדים

1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
2. מפגעים ומטרדים: יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי בעלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:
 - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
 - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב', 42 א'-73).
 - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992.

תיחום ומרחקים

3. אזור גידול בע"ח יהיה מגודר ומתוחם כך שהכניסה תהא באופן מבוקר דרך הכניסה הראשית, תוך הקפדה על פיקוח ובקרה וטרינרית.
4. המרחקים בין ריכוזים של בעלי חיים ומרחקי הצבה של מבנים חקלאיים משימושים גובלים ייקבעו בהתאם להנחיות של משרד החקלאות ולפי טבלאות משרד החקלאות ועדכוניהן מעת לעת. (מרחקי ההצבה הנקובים בתקנון זה בסעיף תכליות גוברים על האמור בטבלאות אלו). מצורפת טבלת מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים של משרד החקלאות.

גמר שימוש במבנים

5. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בע"ח יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.
6. בתי צמיחה – בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.
7. בית הצמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-3 שנים – יפורק או יהרס.

הוראות סביבתיות**פסולת חקלאית**

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האיזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להוצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.
2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.
4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלוטם ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת איזוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

אחסון דלקים

- אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.
- במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).
- יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

שפכים ותשטיפים וביוב

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.
4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי-נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת – זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

איכות אויר

1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.
2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:
 - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב – 1962
 - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א – 1972
 - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992
 - חוק למניעת שריפות בשדות התש"י – 1949

רעש

- כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

הוראות נוספות למבנים החקלאיים השונים:

- רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן
1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה מפני חדירת מי גשמים.
 2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.
 3. ברפת חלב, כל שטחי המתיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה ישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.
 4. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.
 5. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל המערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.
 6. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.
 7. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי אחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.
 8. שפכי מכוון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים – ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.
 9. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיזוסוף הציבורית.

לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים)

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי-נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.
2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.
3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
4. אין להקים לולים פוחים בתוך הנחלות, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.
5. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל המערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

בתי צמיחה

1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
2. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שזיא.
3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסויימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.


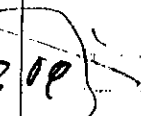
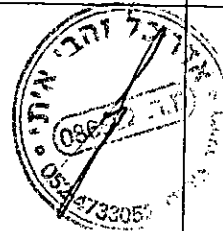
טבלת זכויות והוראות בניה – אזור חקלאי

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במטרים		אחוזי בניה כוללים (%) ***	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	קווי בנין (מטר) *			
			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה **				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	
											צד ימני
שטח חקלאי (בנחלות) - בתי צמיחה	-1A 70A	על פי הקיים בחלקה א'	60%	60%	60%	60%	6	1	3	3	3
מבנים לגדול בע"ח ולולים	-1A 70A	על פי הקיים בחלקה א'	60%	60%	60%	60%	12	1	5	5	5
מבנים אחרים - בית אריזה, מחסן חקלאי, סככות חקלאיות, משרד משקי (עד 50 מ'ר)	-1A 70A	על פי הקיים בחלקה א'	2000 מ'ר	2000 מ'ר	2000 מ'ר	2000 מ'ר	10	1	3	3	3

- * קווי בנין יהיו כפופים למרחקי ההצבה הנקובים בסעיף תכליות ולא יפחתו מ-20 מ' מגבול מגורים קיים/מתוכנן וכפופים לטבלת מרחקי ההצבה המעודכנת של משרד החקלאות.
- ** סה"כ זכויות הבנייה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על 60%.
- *** לא יותרו מבנים חקלאיים בתחום שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות העלולים לגרום למפגע ויזואלי או סביבתי ואשר יפריעו למימוש מטרות תכנית זו אלא לאחר הגשת מסמך סביבתי וקבלת תגובת השכנים.

10. חתימות

10.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.3.09		מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית- "בית שערים"		מושב בית שערים, ד.נ. יזרעאלים	מגיש התכנית
27.3.09		מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית- "בית שערים" בשם 68 בעלי הנחלות.		מושב בית שערים, ד.נ. יזרעאלים 30046. בשם 68 בעלי הנחלות.	יוזם התכנית
				מ.מ.י צפון מושב בית שערים	בעלי עניין בקרקע
1/8/08 25.3.09		זהבי איתי אדריכלים	058498239	זהבי איתי	עורך התכנית

11. 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 שכן?		
		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	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	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 שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י?		
		אם כן, פרט: נספח ניקוז ונספח הוראות סביבתיות		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	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	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	V	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	
	-V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	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".

12. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה_ זהבי איתי_ (שם), מספר זהות __058498239, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/17049 ששמה_ "הגדרת שטחים לפל"ח בנחלה- מושב בית שערים" (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. _____

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

25.3.09

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

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

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17049 ששמה "הגדרת שטחים לפל"ח בנחלה-מושב בית שערים" (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 _____ 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

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17049/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.6.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מוודד זועבי~~
~~מוודד מוסמך~~
~~מספר 788~~

788
מספר רשיון

28/11/06
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10.12.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מוודד זועבי~~
~~מוודד מוסמך~~
~~מספר 788~~

788
מספר רשיון

28/11/06
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.

13. 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 המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית