

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה המחוזית

02-03-2010

הוראות התוכנית

נ ת ק
צ ל
נצרת עילית

תוכנית מס' ג/17785

שם תוכנית: שינוי יעוד קרקע חקלאית למבנה משק חקלאי " בית אריזה "

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גלבע
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17785..... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.12.2010... לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17785..... פורסמה כילקוט הפרסומים מס'</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בנחלה מס" 55 באזור החקלאי קיימת סככת בית אריזה .
ע"מ לאשר את בית האריזה , יזם מר אלישע שלמה בעל הזכות בנכס תוכנית מפורטת לשינוי
ייעוד הקרקע וזאת ע"פ הוראות תוכנית המתאר המחוזית מס ג/6540.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד קרקע חקלאית למבנה משק " בית אריזה"	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית		17785/ג	
1.2	שטח התוכנית		13,393 מ"ר	
1.3	מהדורות	שלב	• תוקף	
		מספר מהדורה בשלב	5	
		תאריך עדכון המהדורה	20.02.2010	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף" בחוק היתרים או הרשאות	• ועדה מחוזית	
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
24/02/2010

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלבוע
 - קואורדינטה X 716700
 - קואורדינטה Y 228700
- 1.5.2 תיאור מקום נחלה מסי 55 במושב מיטב
- 1.5.3 השויות מקומיות רשות מקומית מוא"ז גלבוע
 - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבתן חלה יישוב מושב מיטב
 - שכונה ל.ר
 - רחוב ל.ר
 - מספר בית ל.ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20753	• מוסדר	• חלק מהגוש		60,72

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משצ/6	• שינוי	שינוי המתיחס למשצ/6	3573	27/7/88
ג/6540	• שינוי	שינוי יעוד	5075	15/5/2002
תמ"מ 9/2	• תואם	אין שינוי		
תמ"א 35	• תואם	אין שינוי		27/11.2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
16/2/2008	זועבי אחמד	זועבי אחמד	28.10.2007	ל.ר	18	ל.ר	• מחייב	חראות התוכנית
16/2/2008	זועבי אחמד	זועבי אחמד	28.10.2007	1	ל.ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

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

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

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
20753/60	sh26@bezeqint.net	04-66420877	ל.ר.	04-6526877	מושב מיטב 19360	ל.ר.	רשות מקומית	רשות מקומית	ל.ר.	056536121	אלטעע שלמה	ל.ר.

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	sh26@bezeqint.net	04-6420877	ל.ר.	04-6526877	מושב מיטב 19360	ל.ר.	רשות מקומית <td>רשות מקומית</td> <td>ל.ר.</td> <td>056536121</td> <td>אלטעע שלמה</td> <td>ל.ר.</td>	רשות מקומית	ל.ר.	056536121	אלטעע שלמה	ל.ר.

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	sh26@bezeqint.net	04-6420877	ל.ר.	04-6526877	מושב מיטב 19360	ל.ר.	רשות מקומית <td>רשות מקומית <td>056536121</td> <td>056536121</td> <td>אלטעע שלמה</td> <td>ל.ר.</td> </td>	רשות מקומית <td>056536121</td> <td>056536121</td> <td>אלטעע שלמה</td> <td>ל.ר.</td>	056536121	056536121	אלטעע שלמה	ל.ר.

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	zoube@bezeqint.net	04-6591007	052-8967912	04-6591007	ת.ד. 410 סולם 19115	ל.ר.	רשות מקומית <td>רשות מקומית <td>026243964</td> <td>112197</td> <td>זעבי מוחמד</td> <td>אדריכל</td> </td>	רשות מקומית <td>026243964</td> <td>112197</td> <td>זעבי מוחמד</td> <td>אדריכל</td>	026243964	112197	זעבי מוחמד	אדריכל
	Sh_najjar@bezeqint.net	04-6702523	050-5373967	04-6702523	ת.ד. 1027 דבוריה	ל.ר.	רשות מקומית <td>רשות מקומית <td>059462366</td> <td>788</td> <td>נאר שוכאת</td> <td>מודד</td> </td>	רשות מקומית <td>059462366</td> <td>788</td> <td>נאר שוכאת</td> <td>מודד</td>	059462366	788	נאר שוכאת	מודד

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
מבני משק	שטח המיועד להקמת מבני מדגה עם המבנים הדרושים לתפעול בית אריזה

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**

שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח למבני משק חקלאי לגייטימציה לבית אריזה הסדרת זכויות בניה למבנים בחלקות א' בנחלה קביעת כללים למניעת פגיעה באיכות סביבה ומניעת מטרדים סביבתיים העלולים להיוצר עקב הקמת מבנים חקלאיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- יעוד שטח חקלאי לשטח מבני משק " בית אריזה " והמבנים הדרושים.
- קביעת הוראות פיתוח ובינוי
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה לבית אריזה.
- קביעת זכויות בניה, הוראות איכות סביבה, תשתיות והוראות פיתוח.
- שינוי לתוכנית ג/1361 המופקדת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12.515 ד'
-------------------------	-----------

תצורות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	עמד	סוג ותו"ק כמותי
	מפורט	מתארי				
	450		+450	--	מ"ר	מגורים בנחלה
	3		3	--	מס' יחידות	
	160		160+	--	מ"ר	יחידות אירוח
			4+	--	מס' יחידות	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבני משק חקלאי	30	
מגורים בנחלה	20	
שטח חקלאי	40	

דרך מאושרת	10
------------	----

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם יעוד: מגורים פנחלה		4.1
שימושים		4.1.1
2 יחידות דיור כאשר כל יחידה בשטח של 250 מ"ר ויחיד להורים בגודל עד 50 מ"ר.		•
חניות מקורות		•
4 יח' אירות בשטח של 160 מ"ר, 40 מ"ר לכל יחידה.		•
מחסנים ביתיים כחלק ממבני המגורים		•
בריכת שחיה, משרדים לאנשי מקצועות חופשיים.		•
הוראות		4.1.2
א. תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית פיתוח כוללת לכל השטח באישור הועדה המקומית	הוראות פיתוח	
ב. משרדים יותרו בתוך או בצמוד למבנה המגורים. שימוש זה יותר לשימוש האישי של בעל הנחלה.	משרדים של אנשי מקצוע חופשיים.	
ג. תנאי למתן ההיתר שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטריד לבתי המגורים. צימרים שיוקמו בנחלה יבנו בקומה אחד בלבד צמוד לבית המגורים או בנפרד. חמרחק בין יחידות חקית שאינן במבנה אחד לא יפחת מ-3 מ'. תותר חקמת עד 4 יח' אירות בכל נחלה, שטח יחידה לא יעלה על 40 מ"ר.	יחידות קיט ואירות (צימרים)	
ד. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור משרד הבריאות.	בריכות שחיה	

שם יעוד: מבני משק		4.2
שימושים		4.2.1
	א. בית אריזה	
	ב. משרדים לבית אריזה	
	ג. מחסנים	
	ד. מבנה קירור	
	ה. סככות אריזה	
הוראות		4.2.2
א. תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית פיתוח כוללת לכל השטח באישור הועדה המקומית	הוראות פיתוח	

שטח חקלאי		4.3
שימושים		4.3.1
	• ע"פ תוכנית מתאר מחוזית למבנים חקלאיים ג/6540	
הוראות		4.3.2
	א.	

דרכים		4.4
שימושים		4.4.1
	• השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגילה, מדרכות, חניה, מסלולי אופניים, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.	
הוראות		4.4.2
	א.	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' למגרש	תכסי משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש מניימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות							מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות			
3	3	0	3	2	7.5	0.8	2	40%	50%	50%	1,700	20	מגורים	בנתלה (1)				

לפי תוכנית מתאר מחוזית למבנים חקלאיים ג/6540

אחוזי	צמדי-שמאלי	צמדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		צמימות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד למגש	השטח (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		מסל לכניסה הקובעות	מסל לכניסה הקובעות	גודל מגרש/ מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות					מתחת לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות					
3	3	3	3	5	1	6	מספר יחיד למגש	עד 50 מ"ר	--	--	עד 50 מ"ר	עד 50 מ"ר	מחסן חקלאי			
3	3	3	3	5	1	6	מספר יחיד למגש	עד 250 מ"ר	----	---	עד 250 מ"ר	עד 250 מ"ר	סככה חקלאית			
3	3	3	3	5	1	10	מספר יחיד למגש	עד 500 מ"ר	---	--	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	בית אריזה ועבודות התוצרת החקלאית	3000		
3	3	3	3	3	1	4	מספר יחיד למגש	עד 50 מ"ר	----	--	עד 50 מ"ר	עד 50 מ"ר	משרד משקי		מבני משק -- (6),(5),(4)	

הערות:

- תורת העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- קו בנין קדמי למבנה תייה אפס או 1 מ' תייה בקו צידי אפס. בהסכמת השכן וניקו לועד מגרש המבקש.
- ברכת שאייה יותרו במרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים.
- קו בנין קדמי באזור מבני משק וחקלאות- מגבול אזור המגורים
- סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על אחוז המותר מהשטח החקלאי של הנחלה. תורת בניה של בני צמיחה בלבד עד 80% מהשטח החקלאי של הנחלה.
- המרחקים בין שימושים חקלאיים וגבולס ומגורים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות הערנית בעת הגשת הבקשה לחיתר.

6. הוראות נוספות**6.1 מ"מ**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז

6.3 ביו"ב

תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית ביו"ב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4 הוראות בניה חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות החשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ' / ק"ו
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרית במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006

6.5 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח התוכנית ויסומן בהיתר הבניה.

6.6 היטל חשמל

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.8 חלונות כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לחוצאת היתר בניה.

6.9 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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 תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קוי 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 ובניה.

6.10 תנאי לחוצאת היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה לבריכה יהיה אישור משרד הבריאות.

6.11 הנחיות אבות סביבה – הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים

כל בקשה להיתר בניה, חממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, והמשרד לאיכות סביבה.

- א. בסמכות הועדה המקומית לדרוש בכל בקשה להיתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים שיצרפו תוכנית ניקוז, תוכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חיץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים.
- ב. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח הנשוא היתר.
- ג. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/תכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי – אקולוגי.
- ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר בניה אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים יפריעו לביצוע תוכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תוכנית אשר הוחלט הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.
- ה. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר שניתן, מחייב בקשה חדשה או בקשה לשימוש חורג.

מטרדים:

לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי מגורים השכנים או הפרעה לתנועת רכב בכביש ו/או חולעי רגל עקב צפיפות תנועה.

גמר שימוש במבנים:

- א. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור הועדה המקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי.
- ב. בתי צמיחה – בסמכות הועדה המקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבניה ועמידתה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפניו שרידי בית הצמיחה או חידוש ההיתר.
- ג. בית צמיחה העשוי מחומרים קליפ ופריקים, אשר לא שימש למטרותיו במשך למעלה מ- 5 שנים – ייפורק או ייהרס.

הוראות למבנים חקלאיים שונים**4. בתי צמיחה**

- א. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקת של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיה המצע.
- ב. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יחזרו אל מערכת האיסוף המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יתלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.
- ג. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.

7.1 מיוש התוכנית

7.1 מיוש התוכנית

מס' שלב	תאור שלב	חתימה
1		
2		

7.2 מיוש התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / השותף / מקומה	חתימה	תאריך
אלישע שלמה	056536121		אלישע	
אלישע שלמה	056536121		אלישע	
מ.מ.י				
זועבי אחמד	026243964		זועבי אחמד	



אין לנו התנגדות עברנית...
 השותף המבטיח...
 חתום על...
 לטובת...
 ביום...
 הודעה...
 הפרתו...
 כל זכות...
 חתימתו...
 מינהל מס הכנסה
 תל אביב

14809

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
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		פללני
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		הדיוסו
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		מגן (2)
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמת פונ התשתית לתוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

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

תחום החלוקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

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

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

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

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

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה **זועבי אחמד**, מספר זהות 026243964, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 17785/ג ששמה שינוי יעוד מחקלאי למבני משק - מדגה (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר השיון 112197.
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.



27/06/2009

תאריך

עמוד 19 מתוך 18

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
 (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
 או לחילופין (מחק את המיותר):
 3. אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 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 הליכום סטטוטוריים

חסי בו התוכנית לבנות תוכנית מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1361/ג	מופקדת	2420	22.01.1987

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

חסי בו התוכנית לבנות התוספות לחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> תוספת אינה חלה. 			

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

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

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