

תקנונים 7/ מחניים-סולם יעקב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 15940

מחניים-סולם יעקב

מחוז : הצפון
 מרחב תכנון מקומי : גליל עליון
 סוג תוכנית : גליל עליון

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 15940/2 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.5.26. לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ברוך יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 15940/2 עם סמון בילקוטי הפרוטוקול מס' 6140 7.6.10</p>	

מחוז צפון

תוכנית מס' ג/15940

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מחניים-סולם יעקב</p>	<p>1.1 שם התוכנית</p>
<p>51.6 דונם</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>תוקף</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>9</p>	<p>שלב מספר מהדורה</p>
<p>08.08 ; 05.08 : 08.07; 08.05; 05.05; 12.04; 10.04 05.10 : 03.09 : 11.08</p>	<p>תאריך עדכון</p>
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>
<p>איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>כן</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>
<p>לא</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>
<p>לא רלוונטי</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף</p>
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון

253400 קואורדינטה X
766300 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית לקיבוץ מחניים.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חלק מתחום רשות גליל עליון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית קיבוץ מחניים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13778	מוסדר	חלק מהגוש	-	1-8
13847	מוסדר	חלק מהגוש	-	5,24
13849	מוסדר	חלק מהגוש	-	8,11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.5.2008	5813	שינוי מתיירות ונופש לשטח פרטי פתוח ודרך	שינוי	ג/מק/125
1.8.2004	5318	תואמת דרך מאושרת	תואמת	ג/13122
12.9.1991	-	שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח שיעודו גן ארועים, שפיפ ודרך.	שינוי	משי"צ 47
1.9.1996	4439	-	כפיפות	ג/8898
10.12.1998	4710	-	כפיפות	ג/9346
24.7.2002	5097	-	ביטול	ג/13063
30.10.1986	3394	-	ביטול	ג/5151
27.12.2005	5474	רגישות נופית סביבתית גבוהה.	כפיפות	תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות
27.12.2005	5474	השטח מוגדר כמרקם שמור משולב.	כפיפות	תמ"א 35- תשריט מרקמים
18.12.2006	5606	גובל עורק ניקוז משני- נחל מחניים.	כפיפות	תמ"א 34 שינוי בי-3 - משולבת למשק המים- נחלים וניקוז
16.08.2007	5704	א1-פגיעות מי תהום גבוה.	כפיפות	תמ"א 34 שינוי בי-4 - משולבת למשק המים- איגום מים עליים, החדרה העשרה והגנה על מי תהום
30.07.2007	5696	חלקא/נוף כפרי פתוח	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט יעודי קרקע
30.07.2007	5696	אין מגבלות	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט מערכות הנדסיות ותשתיות
30.07.2007	5696	שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר, שטח למניעת זיהום מים.	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט הנחיות סביביות לפיתוח
18.12.2006	5606	אפשרה הקלה במועצה הארצית לביצוע התכנית בתחום רצועה לתכנון של דרך 91	הקלה	תמ"א 3 שינוי 11 ג'
25.05.2000	4884	מגבלות רעש ; מגבלות גובה	כפיפות	תמ"א 15

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אבישי טאוב	12.2007	-	22	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אבישי טאוב	12.2007	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		רובי עמיר	7.2008		13	-	מחייב	נספח נופי
		אבישי טאוב	12.2007	1	-	1:500 1:200	מנחה	נספח בינוי
		אירנה פרימאק	10.2007	2	6	1:250	מנחה	נספח ניקוז

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

07/07/2010

עמוד 5 מתוך 22

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

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.1 מגיש התוכנית
	nadlan@mahanayim.org.il	04-6933147		04-6933731	קיבוץ מחניים ד.ג. גליל עליון	570003541			קיבוץ מחניים		מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.2 יזם במועל
nadlan@mahanayim.org.il	04-6933147		04-6933731	קיבוץ מחניים ד.ג. גליל עליון	570003541					

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6453273		04-6558211	רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עלילת	מנהל מקרקעי ישראל				בעלים

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
a-taub@barak.net.il	04-6938468	052-3-494950	04-6934977	כורזים-ד.ג. חבל 12391	512073966	17408	006847214	אבישי טאוב	אדריכל	עורך ראשי
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-9835292	ת.ד. 792 רמת 30095	513496943	640	051761757	משה מרין	מודדים	מודד
ruvy@ruvyamir.co.il	09-9580440	054-6656511	09-9580440	דב הוז 26 הרצל'קה 46581	6522882	6522882	006522882	רובי עמיר	אדריכל	יועץ נוף
primak@zahav.net.il	04-6827848	050-8619071	04-6923336	רח' דוד אליעזר 79 215 פת 13405	-	00062458	306968991	אירנה פרימאק	מהנדסת	יועצת

07/07/2010

עמוד 6 מתוך 22

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

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**

2.1.1 הקמת גן ארועים ודרך גישה אליו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח המיועד לגן ארועים, לשטח פרטי פתוח ודרך.
- 2.2.2 שינוי יעוד משטח תיירות ונופש לדרך ושטח פרטי פתוח.
- 2.2.3 שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח תיירות.
- 2.2.4 קביעת הוראות לפיתוח למתן היתרי בניה.
- 2.2.5 קביעת הוראות לשימור מבנה עות'מני.
- 2.2.6 ביטול תכניות ג/ 13063 שפורסמה להפקדה ביום 24.6.2002 וג/ 5151 שפורסמה להפקדה ביום 30.1.1986 בשטחים הנמצאים בתחומן.
- 2.2.7 שינוי היעודים במתחם התיירות כשינוי לתכנית ג/ 9346.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 51.6 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1200	+1200	-	מ"ר	גן ארועים
לפי ג/ 9346		6800	-	6800	מ"ר	תיירות
93 למבנה לשימור 12 למבנה טרנספורמציה		105	+105	-	מ"ר	שטח פרטי פתוח-מבנה לשימור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
גן ארועים	751	
שטח פרטי פתוח	681,682	
שטח תיירות	601	
דרך קיימת	821	
דרך מוצעת	831-832	

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

גן ארועים	4.1
שימושים	4.1.1
השטח הצבוע ירוק בהיר ותחום בחום ישמש לגן ארועים - כגון חתונות, בר מצוות, ברית מילה וכדומה. בשטח זה תותר הקמת מבנה אולם, משרדים לשימוש הגן כגון משרד קבלת הזמנות, הנה"ח, חדר טעימות, חדר התיחדות, שרותים, מטבח, קרור, הכנה, הגשה ומחסנים. כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ויעוד שנקבעו בתכנית יהווה סטייה ניכרת.	
הוראות	4.1.2
א. הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5.	
ב. היתרי בניה במתחמי רעש מטוסים יינתנו ע"פ תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים שבתמ"א 15.	
ג. אסורה עקירת עצי הזית והחניה לגן הארועים תשולב במטע הקיים.	
ד. חלקו הגבוה ביותר של המבנה יהיה לפחות 2 מטר נמוך יותר מכביש 91 מדוד בזוית ישרה מציר הכביש. גידור אטום לכיוון בעל ניצפות מחוץ לאתר (מכביש 91 שבילי טיול וכי) לרבות קירות אקוסטיים וכיו"ב, יהיו מרוחקים ממקום התצפית לפחות 3 מטר ומוסתרים ע"י צמחיה (שיחים גבוהים ועצים).	
ה. אין לבצע כל עבודות תשתית בשטח שבין גן ארועים והנחל. מערכות הניקוז והביוב יתוכננו כך שלא תהיה זרימת מזהמים לנחל מחניים.	
ו. חזית הגן הצפונית, הפונה לנחל מחניים תהיה מגוננת ותצניע את גדר המתחם.	

4.2	תיירות
4.2.1	שימושים
	השטח הצבוע ורוד מיועד לתיירות. בשטח זה יחולו כל הוראות והגבלות הבניה ע"פ תכנית מספר ג/ 9346 המאושרת וע"פ ג/מק/125 ויותרו לשימוש התכליות: מבנים עבור איכסון בכפוף לתכנית הבינוי וכן שרותי הסעדה ומסחר לנופשים באתר. מבני ספורט ונופש, הכל לפי דרישות האתר וצרכיו. בשטח זה תותר חניה על פי תקן המצויין בסעיף 6.12.
4.2.2	הוראות
א.	הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5.

4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	השטח הצבוע ירוק ומתוחם ירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח, שטח זה ישמש להקמה של סככות צל ופינות ישיבה, גינון, נטיעות, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית כגון מבנה טרנספורמציה או תחנת שאיבה לביוב, מתקנים הנדסיים ומבנה לשימור, הוראות בדבר מבנה לשימור ראה בסעיף 6.20 בתקנון זה.
4.3.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה או נטיעת עיצים במרחק של 2 מ' לכל כוון מציר קווי המים המסומנים בתשריט (סה"כ רצועה ברוחב 4 מ')
ב.	הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5.

4.4	שטח לדרכים
4.4.1	שימושים
	השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה או נטיעת עיצים במרחק של 2 מ' לכל כוון מציר קווי המים המסומנים בתשריט (סה"כ רצועה ברוחב 4 מ')
ב.	אסורה כל בניה בתחום בדרך למעט מתקני דרך. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / % (מחקר את המותר)		גודל מגרש מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה						מעל הקניסה	מותרת הקניסה			
3	3	3	5	*	2	5	-	65%	65%	1300	100	1200	751	גן ארועים
3	3	3	**5	*	1	4	-	2.4%		150	45	105	601	תירות
													681,682,683	כרטי פתוח

* יותר בסמכות ועדה מקומית להעביר שטחי בניה מפעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
 ** הבנין לשימור נמצא מחוץ לקווי הבנין - כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 מים

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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

6.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 - 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 - 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
 - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 העניין. 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.

6.6 אשפה

א. 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 חייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7 תנאים לביצוע התכנית

1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפו' ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטח פרטי פתוח ודרך: אישור "חברת מקורות" לבקשה להיתר.

6.8 הפקעות

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

6.9 רישום

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.10 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 הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין 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.

6.11 הריסת מבנים

מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

6.12 היטל השבחה

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

6.13 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.

6.14 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.15 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.16 כיבוי אש

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

6.17 תנאים למתן היתר בניה

- 6.17.1 תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- 6.17.2 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/ פקח התעבורה המחוזי.
- 6.17.3 תנאי למתן היתר בניה לבניין לשימור:
 - א. לפני דיון בועדה מקומית בבקשה להיתר בבנין לשימור יש לקבל את המלצת ועדת השימור של המועצה האזורית והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.
 - ב. בבקשה להיתר בניה יוצג תאור השינוי/או התוספת המוצעת, כולל תכניות, חתכים וחזיתות. חומרי הבנין והגמר יסומנו על גבי החזיתות של המבנים. חומרי הגמר ישמרו על האופי הארכיטקטוני של המבנה הקיים. כל זאת על סמך המלצות תיק התיעוד שיוכן לבנין.
- 6.17.4 היתרי בניה במתחמי רעש מטוסים יינתנו בתנאי ביצוע בניה אקוסטית על פי תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים מתוך תמ"א 15.
- 6.17.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.

6.18 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה שדה התעופה מחניים

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים, לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות שימושי קרקע במתחמי רעש ומטוסים ובגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לשדה תעופה מחניים ומן המישור המתקבל מקווי הגבלת הגובה כפי שמסומן בתשריט.
- ג. הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה – שימושי הקרקע והיתרי הבניה בתחום ציפורים א' יהיו כפוף להוראות תמ"א 15 וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה.
- ד. הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין מתחמי רעש מטוסים – שימושי הקרקע והיתרי הבניה בתחום

מתחמי רעש מטוסים יהיו בכפוף לפרק ו' בתמ"א 15 לרבות חיוב בבניה אקוסטית, באם נדרשת, נספח תדריך לתכנון אקוסטי כתנאי להיתר בניה.

6.19 היתרי בניה

- 6.19.1. תנאי למתן היתר בניה לרבות בקשות להקלה ושימושים חורגים בתחום התכנית יהיה עמידה דרישות רשות התעופה האזרחית, כל שימוש בעגורנים ומנופים בתחום התכנית חייב באישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
- 6.19.2. היתרי בניה במתחמי רעש מטוסים יינתנו ע"פ תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים שבתמ"א 15.

6.20 הוראות לשימור

- הבנין המסומן בתשריט בסימון של שימור הינו בנין לשימור וחלים עליו ההוראות הבאות:
- לא תותר הריסת הבנין המיועד לשימור.
 - אין לשנות את צורתו החיצונית של המבנה לשימור ואו להוסיף לו תוספת חיצונית ללא השלמת תיק תיעוד באישור ועדת השימור והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.
 - תוספות בניה ואו שינויים לבנין לשימור ייעשו בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, על סמך מסקנות והמלצות תיק התיעוד שיוכן ובאישור ועדת השימור והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.
 - תיק התיעוד לבנין יושלם ע"פ הנחיות המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל והנחיות משרד הפנים. תיק התיעוד יאושר ע"י ועדת השימור של המועצה האזורית וע"י המועצה לשימור אתרים לפני דיון בהיתר הבניה.

6.21 נספח סביבתי

א. מניעת מפגעי רעש

בניית גן הארועים והפעלתו יבוצעו באופן שימנעו מפגעי רעש בלתי סביר מפעילותו בכל זמן ניתן. לתכנית יצורף כנספח סקר אקוסטי אשר יכלול את תאור מוקדי הרעשה פוטנציאליים, מדידות רעש והמלצות להקטנת מפלס הרעש. מסקנות והנחיות הסקר האקוסטי למניעת רעש יבוצעו כחלק בלתי נפרד מהתכנית המבוקשת.

ב. מערכת השפכים

שפכים סניטריים ושפכי מדיחי הכלים יחוברו ישירות אל מערכת הביוב הציבורית. במוצא השפכים מהמטבח אל מערכת הביוב הציבורית יותקן מתקן להפרדת שומנים ומוצקים. במטבח יותקנו מיכלים לאיסוף שמן טיגון. השמנים יפוננו ע"י חברה לטיפול בשמנים.

ג. מתקנים לאצירת פסולת מוצקה.

1. יותקנו מיכלי איסוף פסולת סגורים ואטומים אשר ימצאו בחדרי אשפה סגורים ומאווררים. המיכלים יוצבו ע"ג משטחי תפעול שרצפתן מכוסה בטון ומנוקזת אל מפריד השמנים.
2. פסולת למיחזור תופרד תאסף ותאוחסן במיכלים ייעודיים ותועבר למיחזור או לאתר סילוק פסולת מורשה על פי כל דין.

ד. מניעת ריח ואיכות אוויר

1. בעל העסק ינקוט באמצעים הנדרשים ויתקין את המתקנים הנדרשים על מנת שלא יגרם מפגע ריח וזיהום אוויר לסביבה שמקורן בעסק, כפי שהוגדר בחוק למניעת מפגעים התשכ"ט – 1968.

2. בכל מקרה בו יסתבר כי הפליטות לאוויר חורגות מרמות הפליטה שנקבעו בחוק תוגש תוכנית הכוללת את הערכות העסק להבטחת עמידה בערכים שנקבעו או צמצום פליטת הגזים או הריח או המזהמים לאויר.

ה. איחסון חומרים מסוכנים

1. בתחום התכנית לא יוחזקו חומרים מסוכנים מלבד מכלי גפ"מ.
2. מיכלי הגפ"מ יאוחסנו בהתאם להוראות מנהל הבטיחות בגן.

6.22 נגר עילי

מי הנגר העילי יופנו מתחומי המגרש והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים.

7. ביצוע התוכנית

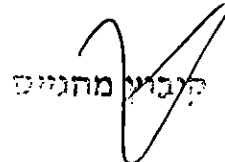
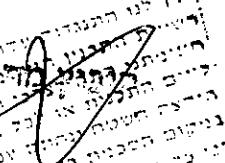
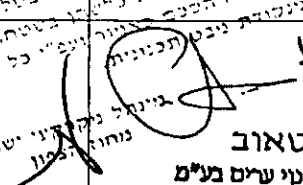
7.1 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בשלב אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.7.010		קיבוץ מחניים			מגיש התוכנית
12.7.010		קיבוץ מחניים			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
	 אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי שרים בע"מ כורזים ד.נ. חבל כורזים טל. 06-6934977 - פקס 06-6938468	512073966	006847214	אבישי טאוב	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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי מנחה, נספח נופי מחייב.		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽³⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

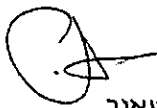
(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/15940 ששמה מחניים- סולם יעקב(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון אדריכלי ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
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.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל 06-6934977 - 06-6938468

חתימת המצהיר

תאריך

07/07/2010

עמוד 19 מתוך 22

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):
אני מומחה בתחום _____ 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

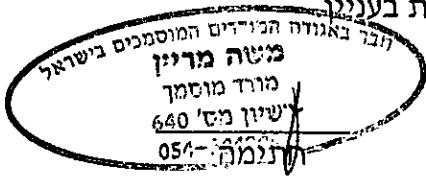
_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30/8/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



640
מספר רשיון

מיטה מריין
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה

מספר רשיון

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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/13063	תכנית זו מבטלת תכנית ג/13063 בשטחים שבתחומן	5097	24.7.2002
ג/5151	תכנית זו מבטלת תכנית ג/5151 בשטחים שבתחומן	3394	30.10.1986

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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

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