

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2010-10-3

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17580

מושב עין יעקב - שינוי יעוד קרקע למבני משק.

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל וחבל אשר
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17580 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 7.7.10 לאשר את התוכנית סמנכ"ל לתכנון יורה הועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל תכנית מס' 17580 הועדה המקומית משיבתה מס' 212001 מיום 11.3.10 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הקובה לעיל. יושב ראש הועדה מהנדס הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17580 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6173 מיום 16.12.10</p>	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מושב עין יעקב - שינוי יעוד קרקע למבני משק.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>17580/ג</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>38,297 מ"ר.</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>מילוי תנאים להפקדה</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>9/09</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק</p>	
<p>לא רלבנטי</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל וחבל אשר

221.200	קואורדינטה X
768.800	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב עין יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מוא"ז מעלה יוסף ומוא"ז מטה אשר

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מושב עין יעקב

-	יישוב
-	שכונה
-	רחוב
-	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18417	מוסדר	חלק מהגוש	-	11, 12
18419	מוסדר	חלק מהגוש	-	4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/95	4363	יער טבעי לטיפוח. התקבלה הקלה בועדה מחוזית בתאריך 29/1/09.	אישור לפי תכנית מתאר ארצית	תמ"א 22
27/12/2005	5474	תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב+יער טבעי לטיפוח	אישור לפי תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה+שימור משאבי מים		
		התקבל אישור ממועצה ארצית ע"פ סעיף 6.1.3. לתמ"א 35 בתאריך 21/7/09.		
3/8/2007	5696	תשריט ייעודי קרקע : יער טבעי לטיפוח+שטח חקלא/נוף כפרי פתוח	כפיפות	תמ"מ 9/2
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות+שטח מוגן מפיתוח+שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר		
24/1/1980	2598	תכנית זו גוברת על תכנית ג/2879	שינוי	ג/2879 -
23/6/2008	5822	תכנית זו גוברת על תכנית ג/14561	שינוי	ג/14561 -
30/3/1995	4293	תכנית זו מפרטת את תכנית ג/4908	פירוט	ג/4908

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	9/2009	לא רלבנטי	22	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	9/2009	1	לא רלבנטי	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	נאוה כהן	9/2009	3	12	1:500 1:250	מחייב	נספח נופי- סביבתי

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

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

1.8.1 מוגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים) הכל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	לא רלבנטי	04-8400117	050-6445125	04-9570059	גליל מערבי, ד"ר ד"ר 25135	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	58289786	יצחק נח	לא רלבנטי

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-9974993	לא רלבנטי	04-9979073	די"ר גליל מערבי, 25135	25135	לא רלבנטי	מושב עין יעקב	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@bezeqint.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	ת"ד 70071, חיפה, 31700	ת"ד 70071, חיפה, 31700	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	רודי ברגר	אדריכל
nava_nof@bezeqint.net	04-9571836	050-7465040	04-9972642	מושב מעונה, 24920	מושב מעונה, 24920	לא רלבנטי	לא רלבנטי	81094	056352016	נאור כהן	אדריכלית
Ar_eng@netvision.net.il	04-6748111	050-7663529	04-6748111	ת"ד 1347, סכנין, 20173	ת"ד 1347, סכנין, 20173	לא רלבנטי	לא רלבנטי	915	028312254	יאסר אבו רמא	מועד

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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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**

לאפשר הקמת חוות לולים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע משטח פיזור שפכים ושפ"פ לקרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר ברכב ומשטח חקלאי למבני משק.
קבלת הקלה מתמ"א 22.
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	38.297
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
-	+5,250	-	+5,250	0	מ"ר	מבני משק

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן	אתר עתיקות		
לא רלבנטי	לא רלבנטי	200	מבני משק
לא רלבנטי	לא רלבנטי	100	קרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר ברכב

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

4.1	שם ייעוד: מבני משק
4.1.1	שימושים
א.	לולים, מתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות, כגון חדר חשמל, חדר מכלי גז, חדר שנאים, גדרות, שבילים, משטחי עבודה, מעבירי מים, מכלי תערובת, מכלי מים ומתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א.	ראו נא סעיף 6.17 – הנחיות נופיות. עיצוב אדריכלי.
ב.	<p>הוראות סביבתיות:</p> <p>ניקוז, מים ושפכים:</p> <p>- הלולים יהיו מוגנים מפני כניסה של נגר עילי לתוכם באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם במעלה הלולים ושתפנה את מי הנגר העילי לעבר מערכת הניקוז הטבעית בלא שיבואו במגע עם זבל.</p> <p>- נגר עילי מכל הגגות בשטח החווה, יופנה באמצעות מזחלות ומרזבים אל מחוץ לשטח הלולים, לעבר מערכת הניקוז הטבעית. לחילופין, ניתן להגליש את הגגות ב- 1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנים החיצוניים, בתנאי שהנגר העילי מגיע ישירות לתעלת ניקוז למי נגר.</p> <p>- שפכים סניטאריים ינוקזו למערכת טיפול בשפכים המאושרת לפי כל דין. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייבנה בור אטום מבטון/פלסטיק לאיגום השפכים. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי אבל לא יפחת מ- 5 מ"ק. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת טיפול בשפכים המאושרת לפי כל דין.</p> <p>- מערכת הובלת השפכים תהיה אטומה לחלחול ובמובלים סגורים (צנרת אטומה).</p> <p>פסולת:</p> <p>- הזבל יפונה באחת משתי הדרכים הבאות: א - למכולות אטומות ומכוסות; ב - למשטח תפעול שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- משטח התפעול יהיה צמוד לסככות בתוך מתחם הלולים. רצפת המשטח תיבנה מבטון או מאספלט הניתנים לניקוי, ומקירות מאצרה המונעים גלישת זבל.</p> <p>- הזבל יפונה משטח מתחם הלולים תוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פינוי לאתר עיבוד/מיחזור פסולת אורגנית המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כמו אתר להכנת קומפוסט, או מתקן לייצור ביוגז. יש להראות הסכם חתום. 2. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתוכנית שתוגש מדי שנה לאישור על ידי המשרדים להגנת הסביבה והבריאות, ובתנאי שלא יגרמו מפגעים סביבתיים ותברואיים. <p>- בעל הלולים ידווח למשרד להגנת הסביבה על אופו סילוק הזבל ויציג מסמכים בהתאם.</p> <p>- בעל הלולים יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. הפסולת תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.</p> <p>- פגרי עופות ניתן לסלק באחת מהשיטות הבאות כמפורט בפקודת מחלות בע"ח - פסדים 1981:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר. יש להציב מיכל אטום ומכוסה. נפח המיכל יתאים לכמות הפגרים בתמותה יומית. 2. כילוי בסיד בהתאם להנחיות: העמדת מיכלים

<p>אטומים לכילוי פגרים בסיד. כמות ונפח המיכלים ייקבעו בהתאם לגודל הלהקה בלול, לסוג הגידול ולאחוז התמותה המשוער.</p> <p>3. שרפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אחסון דלק נוזלי: אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים. מיכלי דלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון והריקון יתבצע אך ורק באמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>		
---	--	--

שם ייעוד: קרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר ברכב	4.2
שימושים	4.2.1
א. דרך מצעים ומעבר תשתיות הנדסיות.	א.
הוראות	4.2.2
א. אסורה כל בניה.	א.
ב. ראו נא סעיף 6.17 – הנחיות נופיות.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מבני משק	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"כ		מסל לכניסה הקובעת	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות							שטחי בניה כ"כ	עיקרי שרות			
6	200	26,237	262 מ"ר	5,250 מ"ר	1	5.5	-	-	21.0	21.0	5,512 מ"ר	262 מ"ר	5,250	200	מבני משק

(1) גבחו המקסימלי של המבנה יימודר מפני הקרקע הטבעית או החפורת, תמוכה מפני השתיים, מן הנקודה הגמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות

6.1. ביוב

לגבי כל שימוש שנדרש בו פתרון ביוב, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2. ניקוז

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

6.3. אספקת מים

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

6.4. סידורי תברואה

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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5. הוראות בנושא 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית 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 בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת 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 בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6. הוראות חנייה

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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.7. היטל השבחה

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

6.8. הפקעות

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

6.9. חלוקה ורישום

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.10. פיקוד העורף

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

6.11. שירותי כבאות

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

6.12. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.13. הוראות בנושא עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.14. שימור וניצול מי נגר עילי

התכנית תבטיח את רמת חדירות המשקעים וניצול מושכל של נגר עילי משטחים בנויים. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים תטופל באמצעים המגבירים את החדרת והעשרת מי התהום ובאמצעי השהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גוות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה נקבוביים וחדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם.
בתכנון של דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.

6.15. שימוש במבנים

שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת.

6.16. חומרי חפירה ומילוי

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) 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 התכנית ובשטח הגובל בו.

6.17 הנחיות נופיות

1. פילוס מבנים מתוכננים: עפ"י המפורט בתוכניות הנספח הנופי והחתכים המצורפים.
2. סלילת דרכים: דרכים ירובדו במצע מהודק. אזורי שירות בלבד ניתן לסלול באספלט ע"ג שכבת מצעים, שיפועי הדרך יתוכננו כך ששטח הדרך ינוקז לתעלות ניקוז, או לשולי השטח. רוחב דרך מרבי יהיה 5 מ'.
3. עבודות עפר: אומדן כמויות עפר הנדרש לחפירה/חציבה: 4200 מ"ק.
אומדן כמויות עפר למילוי 3670 מ"ק.
עודפי עפר חפירה/ חציבה לפינוי: 530 מ"ק.
- הערה: בד"כ כ- 10% מנפח החפירה אינו ראוי למילוי חוזר, בכל מקרה יש לסלקו מהשטח. במידה ולא כך הדבר, ניתן להגביה את הלול האמצעי בכ- 10 ס"מ ולהגיע לאיזון מלא של כמות החפירה והמילוי.
בכל מקרה תנאי לקבלת היתר בניה – הוכחת פינוי עודפי עפר וחציבה לאתר מוסדר עפ"י אישור הוועדה המקומית. קרקע עליונה מחישוף תישמר באתר לצורך גינון.
4. טיפול בתוואי השטח: שיפועי חציבה: יהיו דומים לאלו הקיימים כיום מעל הלול הקיים ויבוצעו בשיפוע המקסימלי האפשרי, בכדי למנוע עד כמה שניתן מדרונות שפך ולהקטין את הנזק הנגרם לצמחית החורש הקיימת.
שיפוע מילוי: מדרונות הנוצרים כתוצאה ממילוי, יבוצעו במדרון מדורג (ברמות) בשיפוע 1:1 עם ברמות ברוחב מינימלי של 1 מ', שיאפשר שתילה ונטיעה.
שימור מצב קיים: יש להימנע עד כמה שניתן מפגיעה במצב קיים ובצמחיה הקיימת.
אין לבצע עבודות עפר מסוג כל שהוא מעבר למחויב לצורך העמדת הלולים המתוכננים ודרכי הגישה.
5. נטיעות: על מדרונות החציבה הקיימים והמתוכננים ננטע צמחיה. כמו כן יינטעו עצים בבסיס המדרון. הצמחים שיינטעו יהיו צמחים אופייניים לחורש היס - תיכוני המצוי בסביבות המתחם.
מטרת תכנית הגינון והנטיעות היא שבשנים הראשונות יטושטש הכתם המפר את רציפות החורש, על ידי צמחית הבתה הקיימת, ושיחים משתרעים נוספים, ובהמשך יעלו העצים ויסתירו כמעט לגמרי את הפצע בנוף. יש להניח שבסוף התהליך יבצבו רק גגות הלולים מעל העצים, בדומה למראה החטוף שניתן לראותם היום מכביש 89.
עבודות הגינון יבוצעו בהתאם לתכנית גינון ונטיעות בה מופיעים גם אזורים עם צמחיה קיימת לשימור.
6. טיפול במבנים, בגגות ובמתקנים בולטים: מתקנים בולטים: מתקנים קיימים ומתוכננים אשר בולטים מעל גגות הלולים - מכלי תערוכת, מכלי מים וכיו"ב, יצבעו בצורה שתביא להשתלבותם בנוף או יוסתרו ע"י אלמנטים אשר יטופלו אף הם בצורה שתביא להשתלבותם בנוף.
גגות: גגות של מבנים חדשים ושל מבנים קיימים שיורחבו יהיו צבועים בצבע קרם מט או לבן שבור מט, בכדי למנוע בוחק. גוונים מומלצים: RAL-OW19
RAL-OW20
RAL-OW24
- מבנים - המבנים במתחם יהיו מבנים סגורים - לולים מבוקרים, לא תאושר בניית לולים פתוחים. גגות המבנים ינוקזו במערכת נפרדת ממערכת ניקוז המבנים ושטחי השירות, מי ניקוז הגגות יועברו להשקיית שטחי הגינון.
7. מיקום מתקנים ניידים בשטח: מתקנים ניידים: מכולות, מבנים יבילים, ימוקמו באזורים שיוגדרו כאזורי שירות בסמוך למבני הלולים ועל גבי מצעים, אספלט או בטון. המתקנים הניידים יישמרו על קווי הבניין המפורטים בתכנית ג/17580.
8. גידור המתחם: במידה ותוואי הגדר במתחם ישונה, הגדר תהיה רשת פשוטה ככל האפשר ובגובה המינימלי הנדרש. הגדר הקיימת עונה על הדרישות.
9. דרך גישה למתחם: רוחב דרך הגישה לא יעלה על 6 מ', הדרך תחופה מצעים מהודקים.
10. תאורה: התאורה במתחם תהיה מינימלית, יש להתקין תאורה על גבי קירות המבנים בלבד להארת היקף המבנה. לא תאושר תאורה על עמודים בשטחים הפתוחים שבמתחם. התאורה תכוון כלפי פנים החווה ולא כלפי חוץ.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>אליזב</i>	לא רלבנטי	58289786	יצחק נח	מגיש התוכנית
	<i>עין-יעקב מושב עין יעקב חקלאית שיתופית בע"מ</i>	מושב עין יעקב	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלי עניין בקרקע
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ועדה מקומית לתכנון ולבניה
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
19/7/10	<i>רודי ברגר</i> אדריכלים ונותני ערים	לא רלבנטי	015463839	רודי ברגר	עורך התכנית

13. 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: מעלה הגליל/חבל אשר		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

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

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

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

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

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

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17580 ששמה מושב עין יעקב - שינוי יעוד קרקע למבני משק (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
א. נאווה כהן אדריכלות נוף נספח נופי-סביבתי
ב. לא רלבנטי
ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רודי ברגר
אדריכלים וזינוי ערים

חתימת המצהיר

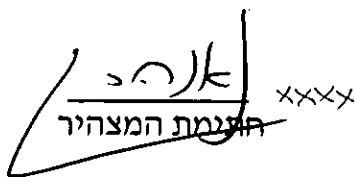
19/7/10

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה נאווה כהן (שם), מספר זהות 056352016, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17580 ששמה מושב עין יעקב - שינוי יעוד קרקע למבני משק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81094 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נופי-סביבתי 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

16/9/10
 תאריך
 ↑

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ג/17580

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 29/6/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

אבו ריא יאסר
 מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך
 רישיון מס' 915
 סכנין ת.ת.הד.מ.קוד 0173

915
 מספר רישיון

יאסר אבו ריא
 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 רישיון

_____ 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 רישיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר :

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

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	מועצה ארצית	1968
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

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