

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מבא"ת-2006
משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 10-11-2010
נתקבל
 מערכת עילית


הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18115

שם תוכנית: חוות לולים – קיבוץ ברעם

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18115 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 6.10.10 לאשר את התוכנית סמנכ"ל לתכנון י"ב הועדה המחוזית</p> 
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18115 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית הנה תכנית לגליזציה לשלשה לולים קיימים, מוסיפה עד 4 לולים, מסדירה את יעוד השטח ונותנת הוראות מתאימות לשימוש המוצע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חוות לולים - קיבוץ ברעם	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	מספר התוכנית	ג/18115	
1.2	שטח התוכנית		58.12 דונם (במדידה ממוחשבת)	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים לתוקף	
	מספר מהדורה בשלב	01		
	תאריך עדכון המהדורה	28/10/2010		
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית	
		לפי סעיף בחוק	62	
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות	
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 241200
קואורדינטה Y 774500

1.5.2 תיאור מקום שטחים חקלאיים מצפון לברעם**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית**

מואי"ז גליל עליון

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

קיבוץ ברעם

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14246	• מוסדר	• חלק מהגוש		24, 32, 44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	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
27.12.2005	י.פ. 5474	יעוד לפי תשריט המרקמים : מרקם שמור משולב ודרך. בתשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים.	אישור לפי תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
16.08.2007	י.פ. 5704	גמישות להוראות העשרת מי תהום בתכנית מפורטת עפ"י סעיף 24.1.2	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
26.8.1976	י.פ. 2247	הקלה לבינוי בתחום רצועה לתכנון על פי שינוי 80 לתמ"א 3	הקלה	תמ"א 3/11/ב
17.12.1986	י.פ. 5696	יעוד לפי תשריט יעודי קרקע : שטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח ודרך. יעוד לפי תשריט הנחיות סביבתיות : שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר	כפיפות	ת.מ.מ. 2-9 תיקון
26.12.1991	י.פ. 3957	הגדרת שימוש לחוות לולים	כפיפות	ג/6540
30.6.1992	י.פ. 4020	שינוי תוואי דרך מס' 6 בהתחברות אל דרך מס' 7.	שינוי	משי"צ 66

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתמי"ב מחוז הצפון	רותי רוהטין	28/10/2010	-	22	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית לתמי"ב מחוז הצפון	רותי רוהטין	24/02/2010	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית לתמי"ב מחוז הצפון	רותי רוהטין	24/02/2010	1	-	1:1,250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית לתמי"ב מחוז הצפון	קרן אורקין	13/09/2009	-	5 (דפי הסבר)	-	מנחה	נספח נופי
			24/02/2010	1	-	1:1,250		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
m_meshek@elcam.co.il	04-6987777		04-6988111	ד.ג מרום הגליל 13860	57000797	קיבוץ ברעם				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
m_meshek@elcam.co.il	04-6987777		04-6988111	ד.ג מרום הגליל 13860	57000797	קיבוץ ברעם				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580 קריית הממשלה נצרת עילית 17105		מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון				
m_meshek@elcam.co.il	04-6987777		04-6988111	ד.ג מרום הגליל 13860	57000797	קיבוץ ברעם				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ruthy@yaad-arc.co.il	04-9909990	052-8611997	04-9902215	מושב יעד, ד.ג. משגב 20155	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	30755	031080880	רותי רוהטין	אדריכל
talyas@netvision.net.il	04-9510476	054-4279979	04-9928253	הגעתון 16 נהריה	51519718	שלומי דב- מרדך מוסמך	609	51519718	שלומי דב	מרדך מוסמך
karen@yaad-arc.co.il	04-9909990	050-7246453	04-9902215	מושב יעד, ד.ג. משגב 20155	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	119713	013660691	קרן אורקין	אדריכלית נוף

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

- א. לגליזציה ללולים קיימים ותוספת לולים ע"י שינוי יעוד קרקע מחקלאי למבני משק עבור חוות לולים.
- ב. התאמת תוואי דרך לדרך קיימת.
- ג. הקלה מהוראות תמ"א 35 – סעיף 6.1.3 בדבר צמידות דופן.
- ד. הקלה ברצועה לתכנון של דרך אזורית מס' 899 עפ"י תיקון 80 לתמ"א 3.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת התכליות והשימושים המותרים בחוות הלולים.
- ב. קביעת הוראות למתן היתרי בניה ולפיתוח השטח בחוות הלולים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 58.12 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	16,200	-	+ 16,200	-	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	מבני משק

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
-	-	1	מבני משק
-	-	10,11	דרך קיימת
-	-	20	דרך מוצעת

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 מבני משק

4.1.1 שימושים

- מיועד להקמת לולים לפטם, לגידול על רפד ומתקני עזר כגון – מיכלי תערובת, מתקן סילוק פגרים, מיכלי מים ומיכלים לאחסון דלק וגז, חדר חשמל וגנרטור, סככות העמסה, משרד, מחסן ציוד.
- ב. דרכים פנימיות, רחבות תפעוליות, חניות וגדר היקפית.
- ג. פנלים סולריים

4.1.2 הוראות

- א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית ובהתאם להנחיות הנספח הנופי.
- ב. תנאי להיתר בניה – אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.

4.2 דרך

4.2.1 שימושים

- א. תשמש מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה.
- ב. מעבר לתשתיות, מדרכות וגנון.

4.2.2 הוראות

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	ציפיות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי – שמאלי	צידי – ימני	קדמי	מתחת לקובעת לבניסה						מעל לבניסה לקובעת	מתחת לבניסה לקובעת	שטחי בניה			
5	5	5	5	-	8 מ' (1)	30%	-	-	30%	16,221	-	21	16,200	1	מבני משק

(1) - יותרו מתקנים הנדסיים גבוהים יותר. (כגון סילו – 12 מ') הדרושים להפעלה תקינה של הלולים באישור הועדה המקומית. גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי והנדסי**

א. מבנה הלול:

(א) רצפת המבנה:

1. רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה מבטון או מאספלט. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- 10^{-7} ס"מ לשנייה. הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול.
2. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצא/ים מבוקרים.

(ב) חגורות בטון:

בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.

ב. המבנים ייבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו זמן.

ג. חזות ועיצוב:

- א) יש להבטיח חזות נאותה למבנים השונים והשתלבותם בסביבה.
- ב) גגות המבנים יהיו בגוון המשתלב עם הסביבה.

ד. תאורה:

תאורת הלול ההיקפית תהיה נמוכה ומופנית כלפי הלולים בלבד.

6.2 פיתוח

א. פיתוח השטח יעשה כך שישמרו אזורי נטיעה היקפיים בין הלולים והגדר. נטיעת הפרדה והסתרה בין המבנים לבין עצמם ובין הלולים וגבול התכנית לשמירת חזות המשתלבת בנוף הפתוח במידת האפשר, כולל חיפוי שטחים שאינם תפעוליים באדמות חישוף/מקומית בעובי 20 ס"מ לפחות.

ב. פעולות מקדימות לעבודות עפר:

איתור, סימון ומדידה של קוי הדיקור של מבנה הלול המתוכנן והעצים המיועדים להעתקת. איתור אתר לריכוז אדמת החישוף ולסילוק פסולת ו/או עודפים. פעולות אלה תעשינה בתאום מראש עם מהנדס הועדה המקומית.

ג. עבודות עפר:

חישוף עליון: בין נקודות הדיקור יבוצע חישוף עליון, בעומק של 20 ס"מ לפחות. הקרקע תאסף ותשמר בקפדנות, לצורך חיפוי.

ד. עבודות השיקום הצמחי:

סוגי הצמחיה לשיקום יהיו עצים ושיחים גבוהים לצורכי הסתרת מבני הלול. הרכב ויחס כמויות הצמחיה יותאמו להרכב המינים המקומי הקיים.

ה. עבודות השיקום הנופי יבוצעו בו בזמן ובמקביל לביצוע שאר העבודות.

ו. תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת הכוללת מיקום מבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים בו, קירות תומכים / מסלעות, ניקוז, טיפול בשפכים, סילוק אשפה, מתקני כיבוי גינון ונטיעה על ידי הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

6.3 איכות הסביבה

חומרים מסוכנים ודלקים:

- א. חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג – 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו – 1996, יאוכסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד.
- ב. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאבה חיצונית (מכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

6.4 ביוב, ניקוז, אספקת מים סידורי תברואה

א. **ביוב:**

- 1) שפכים סניטאריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או מפלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ-5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.
- 2) המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוף.
- 3) השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתחזק באופן בטוח, ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.
- 4) השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.
- 5) תנאי לקבלת היתר בניה אישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
- 6) לפני שטיפת הלול וחיטויו ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר בסעיפים 4, א(3), א(4) לעיל. מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה בהתאם.
- 7) מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.

ב. **נגר עילי וניקוז:**

- 1) יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה על ידי הגבהת הלול, או על ידי בניית סוללת עפר או על ידי חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז.
- 2) הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב-1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת ניקוז הטבעי.
- 3) מערכת הניקוז תפנה את מי הנגר העילי אל המרחב הפתוח שמחוץ לגבולות התכנית.

ג. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ד. סידורי תברואה / פסולת חקלאית :

- 1) זבל העופות יפונה מהלול למכולה אטומה ומכוסה שתוצב בסמוך ללול.
- 2) בלולי רפד (לולי פטם, הודים ורביה בהם גדלים העופות על הרצפה, ובהם מצטברת הלשלת על הרצפה) הזבל יפונה אל מכולה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. לאחר מילויה, המכולה תשונוע מיידית אל אתר הסילוק כשהיא מכוסה. בלולים חדשים בהם הלשלת מפונית באמצעות סרט נע, תוצב מכולה מכוסה סמוך ללול. המכולה תפונה עם מילויה לאתר סילוק כשהיא מכוסה.
- 3) הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון :
 - א. אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית.
 - ב. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתוכנית שתוגש מדי שנה לאישור על ידי המשרדים להגנת הסביבה והבריאות, ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.
- 4) האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל, והם יציגו מסמכים רלוונטיים.
- 5) האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.
- 6) פגרי העופות יסולקו בשיטות הבאות, כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים – פסדים 1981 :
 - א. פינוי של הפגרים לאתר פסולת מאושר.
 - ב. כילוי בסיד במכלים אטומים בהתאם להנחיות האגף. תוצרי הכילוי יפונו לאתר פסולת מאושר.
 - ג. שרפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - ד. קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ה. הפגרים יסולקו בתום כל מדגר לאתר סילוק פסולת מאושר.
- 7) תנאי למתן היתר בניה :
 - א. הבטחת מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימונם בהיתר הבניה.
 - ב. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
 - ג. הצגת הסכם לפינוי פסולת.

6.5 תנאים לקבלת היתר בניה

- א. תיאום מלא עם קק"ל בדבר בחינת הצורך לשמירה על עצים בוגרים בתחום התכנית.
- ב. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בתחום התכנית כמפורט בסעיף 6.4 ב', באישור מהנדס הרשות המקומית ורשות הניקוז האזורית.

6.6 הוראות בנושא חשמל

6.5.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.5.2 תחנות השנאה

א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

6.5.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד).
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה.
	5.00 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 אורירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 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
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

6.5.4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות 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 בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.

6.7 דרכים וחניות

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

ב. מיגון ללולים:
כל מיגון ללולים שיידרש עקב קרוב תוואי דרך מס' 899 ללולים, יחול על בעלי הזכויות בלולים.

6.8 חלוקה

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.9 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 10, 11, 20-1, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.10 רישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י הועדה המקומית תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקס רישום המקרקעין התואמת תכנית זו, וזאת תוך 8 חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.11 היטל השבחה

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

6.12 – סטייה נכרת

כל שימוש אחר במבנים למעט המאושר בתכנית זו יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
3.11.2010		קיבוץ ברעם			מגיש התוכנית
3.11.2010		קיבוץ ברעם			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
28/10/2010		יעד אדריכלים מתכנני ערים ונוף בע"מ	031080880	רותי רוהטין	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: בינוי ונוף.		
	✓	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 ⁽¹⁾
	✓	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 וחותמת ⁽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: מע"צ, ח. חשמל, רשות ניקוז כנרת, רשות העתיקות, הגנת הסביבה		
		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	
		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	
	✓	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 צורך 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) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות 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 במינהל 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 רותי רוהטין מספר זהות 031080880,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18115 ששמה חוות לולים- קיבוץ ברעם (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30755.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. קרן אורקין, יועצת בתחום אדריכלות נוף
ב. שלומי דב, מודד מוסמך.
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.

יעד אדריכלות
ומתכנת ערים ונוף
חתימת המצהיר

28/10/2010

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה קרן אורקין, מספר זהות 013660691, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18115 ששמה חוות לולים- קיבוץ ברעם (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם אגודת המהנדסים והאדריכלים שמספרה הוא 119713.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לאדריכלות נוף 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.



ייעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

חתימת המצהיר

24/02/2010

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 18115/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 04/02/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

609
מספר רשיון

שלומי דב
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 07/12/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

609
מספר רשיון

שלומי דב
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 מופקות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	-	-	-

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה	ולקחשי"פ	12/01/2010
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	-	-
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	-	-