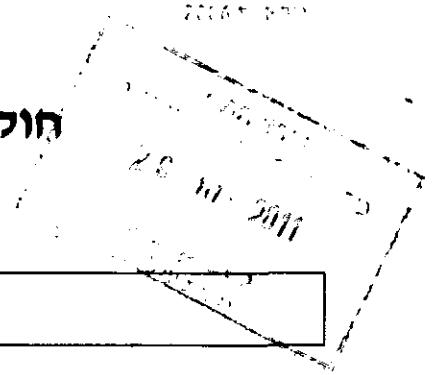


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/18140

שם תוכנית: "פל"ח במשק 9-מושב שרונה"

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: "גליל תחתון"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>"פלי"ח במשק 9-מושב שרונה" 18140/גנ</p>	<p>שם התכנית מס' התכנית</p>
22.21 דונם.	
<p>מילוי תנאים לתוקף 1 17/01/2011</p>	<p>שטח התכנית</p>
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>שלב מספר מהדורה תאריך עדכון</p>
<p>ללא אחד וחלוקה ועדה מחוזית</p>	<p>מהדורות</p>
<p>כן לא •</p>	<p>סיווג התכנית</p>
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה מוסד תכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי היתרים או הרשאות:</p>
	1.5 מקום התכנית
<p>גליל תחתון X : 244,450 Y : 734,650</p>	<p>נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי קואורדינטות</p>
	1.5.2 תאור מקום
<p>מועצה אזורית גליל תחתון.</p>	<p>מושב שרונה</p>
<p>חלק מתחום הרשות</p>	<p>רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות</p>
	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
<p>מושב שרונה ל"ר ל"ר 9</p>	<p>ישוב שכונה רחוב מספר בית</p>
	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15129	מוסדר	חלק		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 מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
4329/ג	43

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תשריט מרקמים-שמור משולב הנחיות סביבתיות-רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשמור משאבי מים.	5474	27/12/2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	תשריט יעודי קרקע-שטח ישוב כפר/קהילתי, אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח. תשריט הנחיות סביבתיות-שטח ללא מגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים, שטח לשימוש קרקע מוגדר.	5696	30/7/2007
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	סמוך לעורק ניקוז משני		
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	ב'-פגיעות מי תהום בינונית	5704	16.8.07
4329/ג	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	3083	5/8/1984
6540/ג	שינוי	תכנית זו משנה את ג/6540 בתחום המסומן להנחיות מיוחדות(פל"ח) וביתרת השטח בהתאם לנספח הנחיות סביבתיות למבנים חקלאים בתחום חלקה א' -סעיף 9	3957	26/12/1991
10988/ג	כפיפות	תכנית זו משנה את התכנית עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	4967	1/3/2001
13618/ג	כפיפות	תכנית זו משנה את התכנית עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.		18/5/2007
11633/ג	גובל	ללא שינוי	5114	19/29/02

1.7 מסמכי התכנית									
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	
	ו. מחוזית	זהבי איתי	17/1/2010	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית	
	ו. מחוזית	זהבי איתי	17/1/2010	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית	

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

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-9591553	לי"ר	04-9590006	ת.ד. 59 יוקנעם המושבה 20600	לי"ר	לי"ר	053238952	אילן וענת בוצר	לי"ר

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-9591553	לי"ר	04-9590006	ת.ד. 59 יוקנעם המושבה 20600	לי"ר	לי"ר	053238952	אילן וענת בוצר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-6560521	לי"ר	04-6558211	רח' החרמון 2, נצרת עלית	רשות מקומית מ.מ.ג.מחוז עמון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	04-9591553	לי"ר	04-9590006	ת.ד. 59 יוקנעם המושבה 20600	לי"ר	לי"ר	053238952	אילן וענת בוצר	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שואי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ZEHAVY@netvision.net.il ITAY@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 17910	אדריכלים זהבי איתי	086522	058498239	זהבי איתי	אדריכל
לי"ר	04-6595164	לי"ר	04-6594970	עפולה שד' 16 ארלוזורוב	רוחם שבה מזידות	584	058678910	חיים שבה	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

"שינוי זכויות בניה למטרות פל"ח"

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- התרת שמושים נוספים שלא למטרות חקלאיות בתחום המגורים והשטח החקלאי הצמוד למגורים (עד 2500 מ"ר) כחלק מהנחלה לצרכי תעסוקה ותיירות (פל"ח).
- קביעת זכויות, הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	22.21 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	---	450	ללא שינוי	450 מ"ר	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
	--	3	ללא שינוי	3	מס' יחיד	
בהתאם לג/4329	---	---	--	ללא שינוי	מ"ר	קרקע חקלאית
התוספת הינה למבני פל"ח בלבד.	---	---	+300 למבני פל"ח	לפי ג/6540	מ"ר	תיירות מלונאות ותעסוקה

3.0 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תחום השפעה	הנחיות מיוחדות		
		101	אזור מגורים בישוב כפרי
302	301	,302301	אזור חקלאי
		401	דרך מאושרת

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 מגורים בישוב כפרי (מצב מוצע)

4.1.1 שימושים

על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/4329, ג/10988, ג/13618 המאושרות ובנוסף יותרו שמושי פלי"ח כמפורט בסעיף 4.4.2.
 סך השטח לתעסוקה לא חקלאית בשטח זה ובשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות לא יעלה על 300 מ'ר לנחלה. (עיקרי ושרות).

4.2 דרכים

4.2.1 בהתאם לתכנית מאושרת ג/4329 לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך למיניהם.

4.3 שטח חקלאי (בחלקה א')

4.3.1 יותרו שימושים בהתאם לתכנית ג/4329, ג/6540 המאושרות.
 תנאי למתן היתר בניה בתחום רצועת ההשפעה של העורק המשני לניקוז הינו אישור רשות הניקוז האזורית

4.3.2 שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות

א. באזור זה יותרו מבני משק. בנוסף רשאית הוועדה המקומית להתיר תעסוקה לא חקלאית במבנה חדש או במבנה הקיים ביום אשורה של תכנית זו. סך השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית בשטח זה לא יעלה על 300 מ'ר (עיקרי ושרות).

4.4.2 הוראות	
א	פלי"ח/ תיירות
א. עד 160 מ'ר עבור יח' נופש כפרי-בהתאם להנחיות של משרד התיירות וכפוף להוראות של תכנית כוללת ליח' ארוח לכל מרחב התכנון. ב. עד 140 מ'ר עבור שמושים מסחריים (כולל משרדים של בעלי מקצועות חופשיים). ג. תהיה רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחס בין השימושים המפורטים בסעיף א ו-ב וזאת בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יעלו על 300 מ'ר(כולל שרות ועיקרי) זאת לאחר קבלת חו"ד משרד התיירות, משרד התחבורה ומשרד הבריאות בדבר כשר נשיאה של תשתיות קיימות.	
ב	מבני משק
באזור זה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אשור תכנית זו, יותר שפוף מבנים חקלאיים קיימים (לצרכים חקלאיים) ברמת החלפת גגות, חיזוקים סגירת קירות מחומר קל וכד'.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר) (5)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח המגורש (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגורש מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מספר קומות	קווי בנין (מטר)						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה (1) הקובעת			
3	3	3	5	2	גג רעפים 10 מ'	3	450 מ"ר	515 מ"ר	65	450	1290	101	מגורים ביישוב כפרי	
0	3	3	3	---	גג רעפים 5.5 מ' לגג שטוח.	4 יח' קיט	300 מ"ר לפעילות	160 מ"ר	---	160	1210	101	מגורים מ"ר (6)	
0	3	3	5	---	גג שטוח, 5.5 מ' גג משופע או לפי הקיים.	---	300 מ"ר לפעילות	140 מ"ר	---	140	301	302	מגורים מ"ר (6) לשימוש	

בהתאם לתכנית ג/4392 ו-ג/6540 המאושרות.

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- מבנים קיימים, בעלי יותר בניה כדין, בקווי בניה שאינם תואמים את הטבלה, יותרו כפי שהם בתחום הנחלה. הועדה המקומית תהא רשאית לנייד שטחי בניה בין השימושים השונים המאושרים בתוך ראש הנחלה בכפוף לאישור תכנית בינוי הכוללת פתרונות תחבורה וחניה ואשור משרד לאיכה"ס.
- תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי - 1.5 מ' ועד 0 ובהסכמת השכן.
- תותר בליבת שחיה כפוף להוראות משרד הבריאות. בקו אחורי - 0.
- א. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית, פרט לקיט, לא יפחת מ-15 מ' מכל מבנה אחר בשימוש למגורי קבע.
ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי מרחק המבנה לתעסוקה ממבנה אחר המשמש למגורים לא יפחת מ-6 מ' וזאת עקב הגבלות פיזיות למרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים נחלה באותה נחלה שאינם משמשים למגורים, יהיה מ' בתנאי שיתקיימו הוראות סעיף א. + ב. לעיל ביחס למבנים שאינם בתחום אותה נחלה. מרחק מבנה מפל"ח לא יפחת מ-10 מ' ממבנה לגידול בע"ח.
- שמושים לא חקלאים יהיו באזור המגורים ובחקלאי עם הנחיות מיוחדות לפי הפרוט להלן -
א. עד 160 מ'ר עבור יח' נופש כפרי-בהתאם להנחיות של משרד התיירות וכפוף להוראות של תכנית מוללת ליח' ארוח לכל מרחב התכנון.
ב. עד 140 מ'ר עבור שמושים מסחריים (כולל משרדים של בעלי מקצועות חופשיים).
ג. תהיה רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחס בין השימושים המפורטים בסעיף א ו-ב וזאת בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יעלו על 300 מ"ר/כולל שרות ועיקרי זאת לאחר קבלת חו"ד משרד התיירות, משרד התחבורה ומשרד הבריאות בדבר כשר נשיאה של תשתיות קיימות.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

6.1.1 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.

6.1.2 תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר 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	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל 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 (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 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

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 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.

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

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3 היטל השבחה

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

6.4 אשפה

6.4.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 תשתיות**מים:**

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.7 קולטי שמש על הגג

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

6.8 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

6.9 חלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה. החלוקה תרשם כחוק.

6.10 רישום

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.11 הוצאת התכנית

הוצאות מימוש התכנית יחולו על מגיש התכנית בלבד.

6.12 שטח עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינו במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.13 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.14 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.15 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.16 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 קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק הכנון והבניה.

6.17 מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6.18 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית-15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.19 תנאים למתן היתר בניה והנחיות סביבתיות לפל"ח

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ב. לא יתנו היתרי הניה מכח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע וחוו"ד משרד הבריאות.
- ג. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אשור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית ובה יוצג אופן מימוש כל הפוטנציאל זכויות הבנייה הכלולים בתכנית כולל פתרונות חניה לכל השימושים.
- ה. תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים:-

1. אישור משרד החקלאות
2. אישור משרד הבריאות.
3. אישור שרותי כבוי אש.
4. אישור המשרד להגנת הסביבה.
5. תוספת למבנים חקלאיים קיימים(באזור חקלאי) : בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.
6. בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
7. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.
8. ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים : א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות המותרות. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו.
9. מפגעים ומטרדים – כללי :
יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן :
1. חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
2. פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3ב, 42א'-73)
3. חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב - 1992
4. מטרדי תנועת כלי רכב :
לא תותר פעילות העלולה לגרום מפגעי או מטרדי תנועת כלי רכב עקב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסוימים, ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות החקלאית הרגילה בנחלה.
10. תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים לגידול בע"ח הינו קבלת חוות דעת משרד החקלאות ואיכות הסביבה בדבר קרבתם לצימרים.

7. שלבי ביצוע

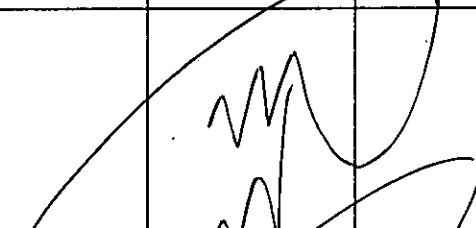
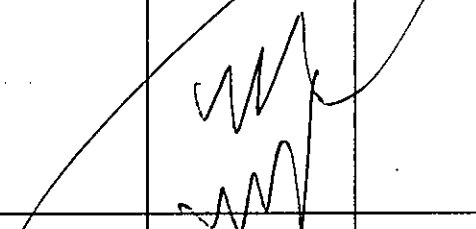
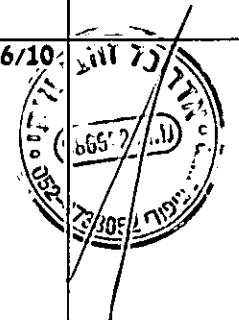
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הוצאת היתרי בניה	אשור תכנית הסדרי תנועה וחניה.

8. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 3 שנים.

9. חתימות

9.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			053238952	אילן וענת בוצר	מגיש התכנית
			053238952	אילן וענת בוצר	יוזם התכנית
				מ.מ.י צפון בחכירה ע"י משפ' בוצר	בעלי עניין בקרקע
7/6/10		זהבי איתי אדריכלים	058498239	זהבי איתי	עורך התכנית

10. 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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		לא	
		אם כן, פרט: _____			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן		
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	כן		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	כן		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	כן		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן		
		מספר התוכנית	כן		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	כן	
			מחוז	כן	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	כן		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	כן		
1.8		פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	כן		
8.2		חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	כן		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

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

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובתנחיות 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.

11. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

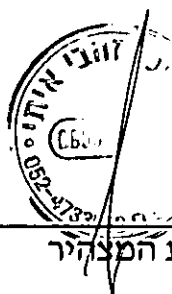
אני החתום מטה אדר' זהבי איתי (שם), מספר זהות 058498239_,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/ 18140 ששמה "פלי"ח במשק 9-מושב שרונה"
להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדר' ובנוי ערים
מספר רשיון 086522.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף
4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות
התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב
ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי
זה אמת.



חתימת המצהיר

17.1.2011

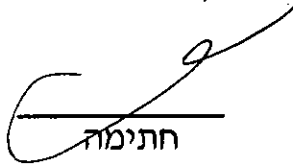
תאריך

הצהרת המודד

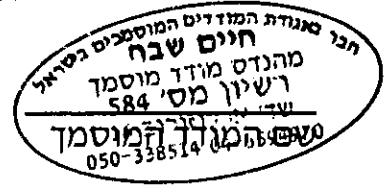
מספר התוכנית : 18140/גנ

(בעת המדידה המקורית)

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


 חתימה

584
 מספר רשיון



(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

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

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



עיצוב
דפוס
שלטים

סניף מגדל העמק: 04-6540243
itc_ltd@netvision.net.il