

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17900

שם תוכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי למבנה משק (מבנה לול פטם מבוקר)-
סכנין

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: "לב הגליל"

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי למבנה משק (מבנה לול פטס מבוקר). בצד הצפון מזרחי של העיר סכנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי יעוד משטח חקלאי למבנה משק
(מבנה לול פטם מבוקר).

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית

17900/ג

1.2 שטח התוכנית

3.181 ד'

1.3 מהדורות

שלב

- מילוי תנאי למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

14/02/2011

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- לא

- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

- לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "לב הגליל"

קואורדינאטה X 231300

קואורדינאטה Y 752425

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית סכנין בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

סכנין

שכונה

צפון מזרחית

רחוב

ל.ר.

מספר בית

ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19266	• מוסדר	• חלק מהגוש	109	///

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6540/ג	• כפיפות	משנה הוראות תכנית ג/6540 מחקלאי לחקלאי מיוחד	3957 עמוד 1291	26/12/1991

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	אדרי עמוס גינן	9/05/2010	1	לר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	הוועדה המחוזית	אדרי עמוס גינן	9/05/2010	לר	22	לר	מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המחוזית	אדרי עמוס גינן	9/05/2010	1	לר	1:100	מנחה	נספח בינוי
	הוועדה המחוזית	אדרי עמוס	9/05/2010				מנחה	נספח ההידרולוגי
	הוועדה המחוזית	אדרי עמוס	9/05/2010	1	3	1:100	מנחה	נספח הנופי
	הוועדה המחוזית	אדרי עמוס	9/05/2010	1	4	1:100	מנחה	נספח הניקוז

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 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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלולרי	פקס	דוא"ל
אבו סאלח אסמאעיל	029869625				סחינן – 31080 ת"ד 9612	0506592379	046747096	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אבו סאלח אסמאעיל	029869625					סחינן – 31080 ת"ד 9612	046747096	0506592379		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלולרי	פקס	דוא"ל
אסמאעיל אבו סאלח	029869625				סחינן – 31080 ת"ד 9612		0506592379	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	עמוס גייט	051436145	31032	ל.ר.	ל.ר.	ת.ד. 3453 חומה 31034	048322888	0522477193	048322975	gno@017.net.il
מהנדס הדרוליק	שוהמה עלי	05379695	38367	ל.ר.	ל.ר.	סחינן 3177 30810	046745232	0507292312	046744874	a-midan@zahav.net.il
אדריכל נוף	עלאא אבו ריא	040248221	119833	ל.ר.	ל.ר.	סחינן ת.ד. 1527		0505927948		
מודד מוסמך	אבו סאלח מדין	2829192	950	ל.ר.	ל.ר.	סחינן 20173	046740067	0522477193	046740067	yaser.gn@gmail.com

28/02/2011

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**

שינוי יעוד משטח חקלאי למבנה משק (מבנה לול פטם מבוקר).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי למבנה משק (מבנה לול פטם מבוקר).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.181 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוגי נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1908	+1908	_____		מבנה משק

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנה משק (לול)	01	

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: מבנה משק (לול)
4.1.1	שימושים
א.	שינוי יעוד משטח חקלאי למבנה משק (מבנה לול פטס מבוקר). מכלי מים+תזונה, ע.גנראטור, צובר גז תת קרקעי, מחסן, ח.בקרה+חשמל ע"פ תכנית מפורטת שתכלול בין השאר פתרון לבעית ביוב, ניקוז לסילוק פגרים ונגישות.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	ע"פ תכנית מפורטת שתכלול בין השאר פתרון לבעית ביוב, ניקוז לסילוק פגרים ונגישות.
ב.	
ג.	

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 מוצאים מבוקרים.

ב. חגורות בטון

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

ניקוז, מים ושפכים

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 הטבעי.
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. 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.
4. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.
5. לפני שטיפת הלול וחיטוי 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 6, 7 ו- 8. מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה למתואר בסעיפים 6, 7 ו- 8.
6. 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.
7. 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 יתוחזק באופן בטוח, ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.
8. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.

פסולת חקלאית

1. זבל העופות יפונה מהלול למכולה אטומות 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 תשונע מידית 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 יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר.
 - ב. כילוי בסייד במכלים אטומים בהתאם להנחיות האגף. תוצרי הכילוי יפוננו לאתר פסולת מאושר.
 - ג. שרפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - ד. קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ה. הפגרים יסולקו בתום כל מדגור לאתר סילוק פסולת מאושר.

חומרים מסוכנים ודלקים

- חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד.
- 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.

***שיקום נופי+הידרולוגי:-**

א. עקרונות תכנון למניעת פגיעה בנוף הסובב:

1. הלול ומבני העזר יעוצבו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלב בה.
2. תבחר צמחיה בעלת דימוי נוף מקומי. כגון זית, חרוב.....
3. יישמרו עצים קיימים בעלי ערך נופי בתחום התוכנית.

ב. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח:-

1. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה ומתחשבת בערכי טבע קיימים.
2. בתכנון מפלס המחסן החקלאי והלול יש לאזן במידת האפשר בין כמות המילוי לחפירה ע"מ לצמצם מצבים מיותרים של עודפי חפירה.
3. שפכי בניה/חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית.
4. גג מבנה הלול וחזיתותיו יעוצבו בצורה אחידה וייצבעו בצבע אחיד שמשתלב עם הסביבה, מומלץ להשתמש באפור או צהבהב או חום צהבהב ולהימנע מלצבוע בצבעים בוהקים.
5. הנחת עצים וכורכר לחיפוי המשטחים באתר.
6. קירות המחסן החקלאי וקיר הגדר יחופו באבן שכבות.
7. הגדר ההיקפית תצבע בגוון ירוק כדומה למבנה הלול.

ג. הנחיות לפיתוח רצועה ירוקה היקפית:

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינון והשקייה.
2. יישמרו עצים קיימים בעלי ערך נופי בתחום התוכנית.
3. נטיעת עצים גבוהים ושיחים גבוהים ברצועה זו להסתרה ומיסוד.
4. נטיעת מטפסים לאורך הגדר ההיקפית.

-המפגעים הסביבתיים העיקריים שעלולים להתרחש הם:

רעש:

- גידול עופות ובמיוחד גדולים בגיל שחיטה מייצרות רעש גדול.
- הלול נמצא באזור חקלאי מיוחד לפי תוכנית מפורטת שינוי ייעוד מחקלאי לחקלאי מיוחד.
- המרחק בין הלול ושכונת המגורים הקרובה הוא מעל 500 מ' קו אווירי.

-מרחק זה בולם ומפזר את הרעש ומפחית אותו שלא יגיע ולא יפריע בכלל לשכונת המגורים הקרובה.

איכות אוויר:

-רוב הרוחות הם מערביות בכיוון מזרח דבר שמרחיק את הריחות כלפי מזרח.
-הלול מאוורר מכל הצדדים.
-הלול הוא במרחק מעל 500 מ' כפי שנוכר.

פסולת:

-הפסולת היוצאת בעיקר היא פסולת זבל יבש, אוספים אותו לאחר סיום עונת הגידול ומנקים את הלולים, מעמיסים בתוך משאיות ומעבירים לאזור שפיכה מאושר ואו לשדות בצורה מבוקרת.
יש להתקשר עם קבלן מאושר ולקבל גם אישור משרד איכות הסביבה.
-פסולת ניצות, פגר ומופקים יש לפנות ע"י קבלן מאושר לאתר מאושר.

חומרים מסוכנים:

הלול לא מייצר חומרים כימיים מסוכנים, יש לשמור על תערובת בתוך מיכלים רחוקה מכל שימוש.

ביוב:

-לסככת הלול אין צורך לתוכנית ביוב בגלל שאין ייצור שפכים בתוך הלול.
-הזבל חייב לשמר במצב יבש, נקי ורחוק משפכים ומים.

מים:

הלול יכול להתחבר לקו מים עירוני קוטר 2" אשר מגיע לאזור החקלאי מקו עירוני של סחינין.
בקצה המגרש יש להתקין מערכת מדידת מים קוטר 2" מורכבת מצינורות, מד, מים, מגופים, שסתום אוויר, ברז מכבי אש, מקטין לחץ ומז"ח.
על מערכת המדידה יש מערכת שתייה ומערכת מכבי אש מופרדות אחת מהשנייה דרך מז"ח.
יש לשמור על זבל יבש ונקי ורחוק ממים.
-מערכת המים לשתייה בתוך הלול חייבת להיות מבוקרת.

שטיפות:

אין שטיפות מתמשכות בלול, בזמן גידול העופות אסור לשימוש במים בגלל שהשימוש במים פוגע בגידול עצמו.
השטיפות תתבצענה אך ורק אחרי סיום תקופת הגידול לאחר איסוף ופינוי הזבל.
מי השטיפות תועבר לתעלות פתוחות אשר מובילות לוואדי או למקום ריכוז מיוחד, לבור אגירה אטום ולנקות אותו פעמים בשבוע על ידי בויבת אשר מעבירה את מי השטיפות לאתר מאושר, כדי לשמור על מים עיליים נקיים ולשמור גם על מים תת קרקעיים נקיים.

תשתיות:

שימוש יתר במים מחייב להשתמש מתחת למצעים בירעות h.d.p עובי לפחות של 2.5 מ"מ, ריעות ביט ומיניות אטומות אשר מונעות חדירת מים כל שהם לתוך הקרקע ולא לגרום שום זיהום למי תהום.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי קו אדום מקומו בתשריט	לפי קו אדום מקומו בתשריט	לפי קו אדום מקומו בתשריט	לפי קו אדום מקומו בתשריט	-	1	4.5	1908.0			60	1908.0	-			1908.0	3,181	01	מבנה משק (מ"ר)

14/02/2011

עמוד 13 מתוך 22

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות.
הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

1. צבע הלולים יהיה צבע שישתלב בסביבה -אפור או צהבהב או חום צהבהב ובכל מקרה לא בוהק ולא ירוק כהה.
2. תנאי להיתר בניה – אישור המשרד להגנת הסביבה. ותנאי לטופס 4 אישור המשרד להגנת הסביבה שכל דרישותיו הסביבתיות מולאו.
3. כל שימוש פרט ללולים, יהווה סטייה ניכרת.

6.2 הוראות בנושא מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.3 ביוב וניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. וחיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4 הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:-

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:-

ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופיים	3.0 מטר
- בקו מתח נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אווירים	2.0 מטר
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

* אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

* אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

* המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.5 פינויים

סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 חלוקה

א. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.7 רישום

א. רישום בהתאם לסעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

6.8 הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190, 189, 188 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.9 נגר עילי

באזור א'1 כמסומן במפה מס' 2, תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לדרך הציבורית (חקלאית) 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 הטבעי.

6.10 היטל השבחה

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

6.11 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.

תנאים לביצוע התוכנית

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

6.12 הוראות בנושא עתיקות

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

6.13 שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.14 הוראות נופיות / סביבתיות**א. עקרונות תכנון למניעת פגיעה בנוף הסובב**

1. הלול ומבני העזר יעוצבו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלב בה.
2. תבחר צמחיה בעלת נוף מקומי כגון זית וחרוב.
3. עצים קיימים בעלי ערך נופי יישמרו או ישונטעו בתחום התוכנית.

ב. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח.

1. בתכנון המחסן החקלאי והלול יש לאזן במידת האפשר בין כמות המילוי לחפירה ע"מ לצמצם מצבים מיותרים של עודפי חפירה.
2. שפכי בניה וחפירה יסולקו לשטח המאושר ע"י הרשות המקומית.
3. גג מבנה הלול וחזיתותיו יעוצבו בצורה אחידה ויצבעו בצבע אחיד המשתלב עם הסביבה, כגון אפור או צהבהב או חום צהבהב והמנע מלצבוע בצבעים בוהקים.
4. הנחת מצעים וכורכר לחיפוי המשטחים באתר.
5. קירות המחסן החקלאי וקיר הגדר יחופו באבן שכבות.
6. הגדר ההיקפית תצבע בגוון ירוק כדומה למבנה הלול.

ג. הנחיות לביצוע רצועה ירוקה היקפית.

1. העבודות יבוצעו על בסיס תוכנית פיתוח והשקיה.
2. יישמרו עצים קיימים בעלי ערך נופי בתחום התוכנית.
3. נטיעת עצים ושיחים גבוהי קומה ברצועה זו להסתרה ומיסוד.
4. נטיעת מטפסים לאורך הגדר ההיקפית.

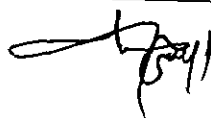
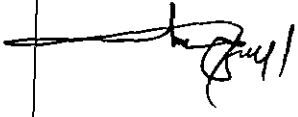
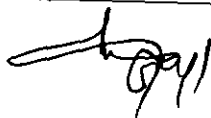
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			029869625	אבו סאלח אסמאעיל	
			029869625	אבו סאלח אסמאעיל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			029869625	אבו סאלח אסמאעיל	בעלי עניין בקרע
			051436145	אדריכל עמוס גינו	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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		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?	✓	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית הקטנת קווי בניה	✓	
		מחוז הצפון	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית/מחוזית	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) מרחב לב הגליל, עיריית סכנין	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) מגיש, יזם ובעל הקרקע סעדי מוסטפא	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית ⁽³⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר לפי תוכנית מפורטת רלוונטית ג/12049	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		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	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	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)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽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".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה : עמוס גיינו (שם), מספר זהות 051436145, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17900 ששמה : שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד(לול) - סכנין (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 31032.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. אבו סאלח מדין מודד מוסמך מדידת שטח גאודטית
 ב. בעלא אבו ריא אד' נוף נספח נופי/סביבתי
 ג. אינג' עלי שואענה מהנדס אזרחי נספח הדרולוגי סביבתי .
 ד. אינג' עלי שואענה מהנדס אזרחי נספח סניטרי
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.

 14/02/2011
 תאריך

חתימת המצהיר



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 המודדמספר התוכנית: ג/17900

(בעת המדידה המקורית)

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

אבו סאלח מדין
מוסמך מודד
מחוז ארץ ישראל
מספר רשיון 950
ת.ד. 102243

950
מספר רשיון

אבו סאלח מדין
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

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

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

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