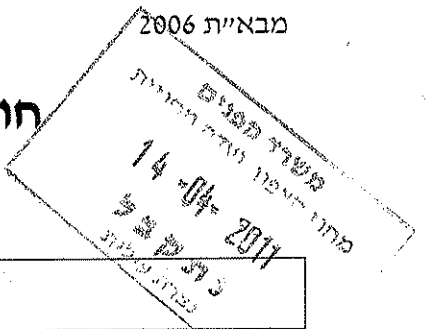


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16929

שם תוכנית: מבני משק-עין הנצי"ב.

מחוז: הצפון.
מרחב תכנון מקומי: עמק המעיינות.
סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16929/11 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28/02/11 לאשר את התכנית יגאל ברק יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה
	הודעה על אישור תכנית מס' 16929/11 פורטמנה בלקוט המסומנים מס' 16929/11 מיום

דברי הסבר לתוכנית

ענינה העיקרי של התכנית הוא שינוי ייעוד קרקע חקלאית, הצמודה לאזור התעשייה של הקבוץ ולשמורת הטבע עין נפתלי. התכנית מקצה שטחים להקמת חוות לולים במרחק נאות מענפים חקלאיים אחרים, וכן לשימושים דומים נוספים שאין אפשרות לממשם באזור מבני משק הקיים. התכנית כוללת שינוי ייעוד של רצועה מתחום אזור התעשייה מאושר עפ"י ג' 6074-לדרך מוצעת, ועל כן כולל תחום התכנית את כל תחום אזור התעשייה המאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית
מבני משק-עין הנצי"ב

מספר התוכנית
16929/ג

1.2 שטח התוכנית

101.07 דונם

1.3 מהדורות
שלב

• הפקדה

מספר מהדורה בשלב

19.08.2010

תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

סוג התוכנית
• תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א (ג)

היתרים או הרשאות
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה
• איחוד ו/או חלוקה 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 מועצה אזורית עמק המעינות**

קואורדינטה X 247/235
קואורדינטה Y 708/125

1.5.2 תיאור מקום
איזור התעשייה של הקבוץ וממזרח לו, צמוד ומדרום לשמורת הטבע עין נפתלי.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עמק המעינות בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

יזרעאל
עין הנצי"ב.

נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22870	• מוסדר	• חלק מהגוש		9,10,11,12,18,19,20,23,24
22869				5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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
ג/6074	• שינוי	שינוי גבולות ותוספת שימושים	4156	1/11/93
מש"צ 54	• שינוי	הגדלת אזור מבני משק ע"ח חקלאי	3892	02/06/91
ג'680	• גובל	הגדלת שמורת טבע	1378	20/07/67
ג/14919	• גובל	אין שינוי	5365	08/02/2005
תמ"א 8	• שינוי	שינוי גבולות וגריעה	2759	29/10/81
תמ"א 35	• כפיפות	רגישות נופית סביבתית גבוהה, מירקם כפרי, שמורות טבע וגנים לאומיים	5474	27/12/2005
תמ"א 34 / ב/4	• כפיפות	פגיעות מי תהום נמוכה	5704	16/08/07
תמ"מ 9/2	• כפיפות	ישוב כפרי, שמורת טבע, חקלאי או נוף כפרי פתוח, שטח מוגן מפיתוח, וללא הגבלות. שטח לפיתוח-שימוש קרקע מוגדר.	5696	30/07/07

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב		16		01.06.2010	בצלאל רינות	וו מחוזית	
תשריט התוכנית	♦ מחייב	1:1250		1	19.08.2010	בצלאל רינות		

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
					ע"י הנצי"ב אגשי"ח	570003731	קבוץ עין הנצי"ב ד.ג.ב.קעת בית שאן 10805	04-6062648	050-7261599	04-6062917	mrmask@hanatziv.org.il	mrmask

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					ע"י הנצי"ב אגשי"ח	570003731	קבוץ עין הנצי"ב ד.ג.ב.קעת בית שאן 10805	04-6062648	050-7261599	04-6062917	mrmask@hanatziv.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					מינהל מקרקעי ישראל מרחו הצפון		רחוב חרמון 2 מלון פלאזה 580.ד.ת. מצרת עילית 17105	04-6558211		04-6558213	tzafonmipi@mmi.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
						ע"י הנצי"ב אגשי"ח	570003731	קבוץ עין הנצי"ב ד.ג.ב.קעת בית שאן 10805	04-6062725	050-5460734	04-6062997	bershit3@hanatziv.org.il
						מודדי טבעון בע"מ מודדיות והכנת הנדסי		ת.ד. 792 רמת ישי 36082	04-9835292		04-9931297	modeday@017.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- 2.1.1 יעוד שטח למבני משק
 2.1.2 הגדלת שטח שמורת טבע
 2.1.3 הפרדה בין הרחבת שמורת טבע לאזור מבני משק
 2.1.4 סלילת דרך גישה לטובת שימושים אלה ולטובת אזור תעשייה במערב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע
 2.2.2 קביעת שימושים מותרים למבני משק, שטח פרטי פתוח, שמורת טבע
 2.2.3 הגדרת רוחב וקו בנין בדרך מוצעת
 2.2.4 קביעת הוראות בניה לאזור מבני משק-קו בנין, אחוזי בניה, מרווחי בניה וגובה מבנים
 2.2.5 מתן הנחיות אדריכליות, נופיות, וסביבתיות לבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 101.07 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10510		+ 10510		מ"ר	מבני משק
	8600		- 955	9555	מ"ר	תעשייה
					מ"ר	חקלאות
					מ"ר	ספורט ונופש
					מ"ר	דרך מאושרת/ מוצעת
						שמורת טבע
						שפ"פ

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			יעוד	
		עתיקות	תאי שטח	יעוד
			300	מבני משק
		230	230	תעשייה
		680	680	שטח פרטי פתוח
		720	720	שמורת טבע
		830	830	דרך מוצעת
		820	820	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
34.04	34400	תעשייה	37.82	38220	תעשייה
41.59	42040	מבני משק	54.85	55230	קרקע חקלאית
6.03	6090	פרטי פתוח	2.16	2100	פרטי פתוח
7.89	7970	שמורת טבע	3.25	3280	ספורט ונופש
1.28	1290	דרך מאושרת	0.86	870	שמורת טבע
9.18	9280	דרך מוצעת	1.28	1290	דרך מאושרת
100.00	101070	סה"כ	100.00	101070	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבני משק	
4.1.1 שימושים	
א. אזור לגידול עופות, הכולל: לולים, מיכלי מזון, מיכלי מים, קוי תשתית ומתקנים הנדסיים הקשורים לתפעול מבני משק.	
ב. יותר שימוש לדרכים וחניות לצרכי המשק, איגום כלים חקלאיים, עגלות, משטחים, אחסנה פתוחה של כלובים.	
ג. כל שימוש אחר יהיה סטייה ניכרת מתכנית זאת.	
4.1.2 הוראות	
א. היתר בניה	תנאי למתן היתר בניה-אישורי המשרדים-בריאות, איכות הסביבה, חקלאות
ב. תכנית נופית ותכנית בינוי	תנאי למתן היתר בניההגשת תכנית נופית ותכנית בינוי לכל המתחם ואישור הועדה המקומית.

4.2 שם ייעוד: תעשיה	
4.2.1 שימושים	
א. לפי הוראות ד/6074 המאושרת.	
4.2.2 הוראות	
א. לפי הוראות ג/6074 המאושרת.	
4.3 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
4.3.1 שימושים	
א. יותר לשימוש כאיזור לגינון ונטיעות שונות בין שמורת הטבע למבני המשק.	
4.3.2 הוראות	
א. איסור בניה	בשטח זה תיאסר כל פעולת בניה שהיא, ויותר רק גידור.
4.4 שם ייעוד: שמורת טבע	
4.4.1 שימושים	
א. השטח הנ"ל מיועד לצורך הרחבת שמורת הטבע המוכרזת, ויחולו עליו כל ההגבלות עפ"י הוראות תכנית מפורטת ג/680 ותמ"א 8, והוראות חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה-התשנ"ח-1998	
4.4.2 הוראות	
א. תאורה	לא תהיה כל תאורה מכוון חוות הלולים לכוון שטח השמורה..
4.5 שם ייעוד: דרך מאושרת/מוצעת	
4.5.1 שימושים	
א. השטח מיועד לדרך כמשמעה בחוק.	
ב. ישמש לתנועת רכב וכן להולכת תשתיות ציבוריות למים, חשמל, תקשורת, ביוב, וניקוז.	
4.5.2 הוראות	
א. איסור בניה	תיאסר כל בניה שהיא בתוך תחום הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

		קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה פוללים (%)	שטחי בנין מ"ר/אחוזים				גודל ממוצע מרבי (דונם)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מרתח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנין במ"ר						מרתח לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
10	5	5	5	1	5.0	30%	30%	12612		2102	10510	42.040	300	מבני משק				
לפי 6074/ג	לפי 6074/ג	לפי 6074/ג	לפי 6074/ג	לפי 6074/ג	לפי 6074/ג	לפי 6074/ג	לפי 6074/ג	לפי 6074/ג	לפי 6074/ג	לפי 6074/ג	לפי 6074/ג	לפי 6074/ג	לפי 6074/ג		34.400	230	תעשית	

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות לעיצוב אדריכלי ונופי.****חומרי בניה**

- א. חומר הבניה העיקרי ללוליסלא יגרם לניצנוץ או לסינוור.
 ב. מיכלי פח יצבעו בצבע לא מקריץ ולא מסנוור-הכוונה למיכלי מים, מזון, דלק, וכו'.
 ג. מבנה משרדים ושרותים יהיה בבניה קלה או רגילה. רצוי שיהיה צמוד לאחד ממבני הלולים.
 ד. רצפת המבנה תהיה מבטון או מאספלט, ותהיה מנוקזת בהתאם להוראות איכות הסביבה.
 ה. בשני הקצוות האורכיים של סככת הגידול ייבנו חגורות בטון בגובה של לפחות 25 ס"מ מעל לרצפת הגידול, למנוע גלישת זבל.

תאורה

- א. לא תהיה כל תאורה מכוון הלולים לכוון שמורת הטבע.

גידור

- א. הקמת גדר סביב לכל המבנים היא חובה,
 ב. הגדר תהיה גדר רשת בלבד.
 ג. לאורך הגדר ינטעו עצים ושיחים.

מיקום המבנים

- א. במידת האפשר תהיה חזית הארץ של המבנים בניצב לכוון השולט של המבנים באזור.
 ב. מרחקים בין המבנים יהיו לפי טבלת ריכוז זכויות בניה.

פיתוח ועיצוב נופי

- א. כל בקשה להיתר תכלול פתרונות לפיתוח השטח, שיקום נופי, ונטיעות במקומות הנדרשים.
 ב. יש להתייחס במיוחד לשיקום נופי של תעלות ניקוז לגר עילי.
 ג. יש לבצע נטיעות בעיקר ממערב וממזרח למבנים ולאורך דופן שמורת הטבע. הנטיעה והגינון יראו טבעיים כדי שישתלבו בנוף הסובב, סוגי הצמחים יהיו כדוגמת הקיים כבר בנוף הקרוב: תמר, שיזף, אטד, פלפלון דמוי אלה, הרדוף, קנה, פטל, וסוף.
 ד. יותר דרכי גישה ברוחב 5 מ' לכל היותר.
 ה. תותר דרך היקפית לסככות ברוחב שבין 3-6 מטרים.
 ו. שטחי חניה יתוכננו בקרבת מבנה משרדים/שרותים ושטחים יותאם לחנית 5 כלי-רכב.
 ז. שטחי העזר ליד הלולים יאפשרו עבודת כלי העמסה, ועמידת עגלות ומשאיות מתאימות.

6.2. תשתיות**מים**

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
 א-1. חיבור אזור מבני משק/חוות הלולים וכן אזור התעשייה הקיים יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר למניעת מים חוזרים) התשנ"ב-1992.
 ב. שטיפת הלולים תיעשה ע"י מתקן לחץ.
 ג. מי שטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גדל מפריד המוצקים הסטטי יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, אבל לא יפחת ממפריד בנפח של 3 מ"ק.
 ה. התשטיפים יזורמו אל מערכת הביוב האזורית בין אם באמצעות איסופם במיכלים אטומים ופינויים ע"י בויבית או בחיבור ישיר למערכת האיסוף של היישוב. בכל מקרה לא תהיה הזרמה של תשטיפי ניקוי הלול אל הסביבה הפתוחה באמצעות תעלות הניקוז ו/או פיזורם בשטח.

ניקוז

- א. תנאי למתן היתר בניה-הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית, ולפי תכנית ניקוז כוללת המוגשת או מאושרת ע"י רשות ניקוז ירדן דרומי.
 ב. המבנים יהיו מוגנים מכניסה של נגר עילי לתוכם באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם מעל למבנים ושתנה את מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז הטבעית מבלי שיבואו במגע עם זבל.
 ג. נגר עילי מכל הגגות בשטח מבני המשק-יופנה באמצעות מזחלות ומרזבים אל מחוץ לשטח, אל עבר מערכת הניקוז הטבעית.
 ד. ניתן גם להרחיב את הגגות ב-1 מ' מעבר לקו הבנין, בתנאי שהנגר נופל ישירות אל תעלת ניקוז מי-נגר.

תוספת עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34

שוכנע מוסד תכנוני כי אין הצדקה עניינית לקבוע שטחים חדירי מים בתחום התכנית, על פי האמור בסעיף 24.1 של תמ"א זאת, תקבע התכנית הנחיות להפניית מי הנגר העילי למקום החדרה חלופי סמוך, או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות.
 בהעדר אפשרויות כאמור יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

ביוב

א. תנאי למתן היתר בניה-חיבור השפכים הסניטריים למערכת הביוב המרכזית של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות		
חשמל		
פרטי קוי חשמל עיליים ותת קרקעיים, ונחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים, קיימים ומתוכננים.		
א. תנאי למתן היתר בניה-תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.		
ב. תחנות השנאה		
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.		
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או באלה המיועדים למתקנים הנדסיים.		
3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים אותכנוניים למקם את תחנות השנאה במירווחים שבין קוי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל, או במשולב בבנייני מגורים.		
ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל		
לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור. בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:		
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מצייר הקו	
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3 מטרים	
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2 מטרים	
ג. קו חשמל מתח גבוה-עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5 מטרים	
ד. קו חשמל מתח גבוה-עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מטרים	
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מטרים	
ו. קו חשמל מתח על-עליון-400 ק"ו	35 מטרים	
ז. כבלי חשמל מתח נמוך ת"ק	0.5 מטר	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה-ת"ק	3 מטרים	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת.	1 מטר	
יא. שנאי על עמוד	3 מטרים	
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.		
בהקמת מתקני תשתית יעשה תאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.		
בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים, המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני בצוע עבודת בניה או חפירה יבדק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.		
אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.		
על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים, קוי 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 בסעיף זה.		

אשפה
א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית
ב. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לסילוק פסולת הבניה וסילוק עודפי העפר לאחר מוסדר.
ג. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בשטח.
מתקן לסילוק פגרים
א. תנאי למתן היתר בניה הקמת מתקן לסילוק פגרים באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
ב. שיטת סילוק הפגרים תיקבע עם ובאישור הגורמים הנזכרים.
הידרנטים לכיבוי אש
א. תנאי למתן היתר בניה-ביצוע הידרנטים וכן כל הנדרש לכבוי אש באישור שרותי הכבאות.
ב. קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שרותי הכבאות לשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
חומרים מסוכנים
א. חומרי הדברה, וחומרי ניקוי וחיטוי, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993, ותקנות החומרים המסוכנים התשנ"ו-1996, יאוחסנו בחדר איחסון סגור, החדר ישולש בכתובת "חומרי הדברה" וקוד חירום 2WE
איחסון דלקים
א. איחסון דלקים מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים. מיכלי דלק יאוחסנו בתוך מעצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכלי הדלק. במעצרה לא יהיה פתח ריקון ותחתון והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שיבה חיצוניים/מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'.

6.3 היטל השבחה
א. היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.4 איכות הסביבה
מיקום
א. הלול ימוקם בהתאם למרחקים ולהנחיות הבאות:
מרחק מקידוחים: מבני משק כגון לא לולים לא יוצבו בתחום רדיוס מגן של קידוחים או בארות, בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה) (תיקון) התשנ"ו-1996 תקנת משנה 6 ב, 6 ג, תקנת משנה (ואישור משרד הבריאות)
מרחק מתעלות ניקוז: בהתאם לאישור רשות הניקוז
מרחק מנחלים: בהתאם לאישור רשות הניקוז ו/או מינהלת הנחל. בכל מקרה המרחק לא יפחת מ-50 מ' מגדת הנחל.
מרחק ממגורים: המרחק יקבע עפ"י מודל לחישוב מרחק מינימלי מבתי מגורים וזאת בהתאם לגדל הלול, מימשק הגידול, טכנולוגית האיוורור והטיפול בריח, נתוני האקלים-טמפרטורות ומשטר הרוחות, וטופוגרפיה. חישווחי המודל יתבצעו ע"י נציגי המשרד לאיכות הסביבה, במקרים מיוחדים תידרש חוות דעת מומחה לריח.
פסולת מוצקה
זבל ממבני הגידול יסולק אל אחד מהיעדים הבאים:
א. אתר עיבוד/מיחזור פסולת אורגנית המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. במקרה זה ניתן לפנות את הזבל בכל ימות השנה. יש להראות הסכם חתום
ב. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בכפוף לאישור ובתנאי המשרד לאיכות הסביבה. במקרה זה ניתן לפנות את הזבל רק בחדשי הקיץ בתנאי עיבוד מינימליים (לפי תנאים נוספים שינתנו בתנאים לרשיון עסק)
ג. בעל העסק יתקין מתקנים לאצירת אשפה ואריוזות פלסטיק בהתאם לכמות האגרת במקום ובהתאם לתנאי הרשות המקומית.
6.5 הפקעות לצרכי ציבור
א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
6.6 חלוקה
א. תנאי למתן היתר בניה הוא קיומה של תכנית תקפה לאיחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, או תשריט חלוקה עפ"י סעיף 137 לחוק התכנון והבניה הנ"ל.
6.7 רישום
א. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר את התכנית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.
6.8 מבנים קיימים
מבנים קיימים הם מבנים הקיימים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו, ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' בחוק התכנון והבניה.
6.9 מבנים להריסה
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זולא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת התוקפה של תכנית זו
6.10 חנייה
החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בחוק
6.11 עתיקות
א. השטח המסומן בתשריט 3534/0 "עין נצרה" י"פ 1091. עמ' 1420 מיום 18/05/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. (השטח הינו מובלעת הנמצאת מחוץ לגבול התכנית וצמודה אליה.)
ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצעו היום במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא ייתוספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.12 הוראות פיקוד העורף
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.13 כבוי אש ומניעת שרפות
א. תנאי למתן היתר בניה-קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעת רצונם.

6.14 גידור בטחון
בחקף התכנית תוקם גדר בטחון ודרך בטחון מרחק הגדר מהכביש, גובהה, איפיונים נוספים, ותאורת הגדר-עפ"י הנחיות פיקוד העורף, רע"ן התיישבות.
6.15 תנאים לביצוע התכנית
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו- כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, אספקת מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת-ע"י הכשויות המוסמכות לכך.
6.16 תמ"א 38
תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
א. הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון לפי ת"י 2413-(הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב. על הבקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק המבנים בפני רעידת אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית

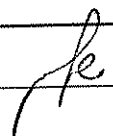
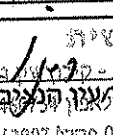
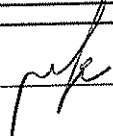
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א	הקמת מבנה ראשון	
שלב ב	הקמת מבנה שני	
שלב סופי	הקמת מבנה שלישי, השלמות פיתוח, מבני עזר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו- 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 14/4/11 מספר תאגיד: 570003731	חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: עין הנצי"ב עין הנצי"ב אגש קבוצת הפועל המזרחי	שם: מגיש התוכנית
תאריך: 14/4/11 מספר תאגיד: 570003731	חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: עין הנצי"ב עין הנצי"ב אגש קבוצת הפועל המזרחי תלפון: 06-6062725/731 פקס: 06-6062997	שם: עורך התוכנית
תאריך: 14/4/11 מספר תאגיד: 570003731	חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: עין הנצי"ב עין הנצי"ב אגש קבוצת הפועל המזרחי	שם: יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:
מספר תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:
מספר תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

16929/ד

מספר התוכנית:

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

☐ מדידה גרפית.

☒ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 14/4/11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: ש. ג. י. מספר רשיון: 640

חבר באגודת המודדים המוסמכים בישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב
 054-3049042

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: _____ מספר רשיון: _____ חתימה: _____ תאריך: _____