

משרד הפנים  
מחוז האזור העירוני והרפואי  
22-06-2011  
נד"ק בל  
נכרית עילית

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/18429

שם תוכנית: מושב שדה אילן – שינוי ייעוד קרקע בנחלה 1

מחה: צפון  
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון  
סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 18429  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 10.6.2011 לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לתכנון  
יוסף ברע  
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 18429  
פורסמה ב"דק"ו הפרסומים מס' 18429  
מיום

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מגדירה שטח בגודל 508 מ"ר באזור החקלאי כאזור עם הנחיות מיוחדות המאפשר שימוש בשטח החקלאי לצורכי תיירות, אירוח כפרי ותעסוקה לא חקלאית. התכנית קובעת את תקנון הבניה במגרש בהתאם לכלל התכניות החלות עליו ומאחדת אותו לתקנון אחד ללא שינוי סעיפי התקנונים השונים, למעט קביעת קו בניה בשטח המגורים בהתאם למופיע בתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית מושב שדה אילן – שינוי ייעוד קרקע בנחלה 1

מספר התוכנית גנ/18429

1.2 שטח התוכנית 78.6'

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 12.06.2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

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

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

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 גליל תחתון

קואורדינטה X 239991  
קואורדינטה Y 738816

1.5.2 תיאור מקום נחלה מס' 1 במושב שדה אילן

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מוא"ז גליל תחתון

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה  
יישוב

כינרת  
שדה אילן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה  
רחוב

מגרש בית 1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15136	• מוסדר	• חלק מהגוש		84,51,45,44,43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4405/ג	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.11.1984	3123	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג/4405 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/4405
תשס"א 2001	4967		• כפוף	ג/10988
תשס"ד 2004	5318		• כפוף	ג/13618
06.02.1994	4190		• גובל	ג/במ/75
		כ"י פגיעות מי תהום בינוני	• כפוף	תמא 4/ב/34
		שטח למניעת זיהום מים	• כפוף	תממ 2/9- הנחיות סביבתיות
		מרקם שמור משולב דגישות נופית- סביבתיות גבוהה	• כפוף	תמא 35

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם משמך	עורך המשמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המשמך
			אדריכל יצחק שפירא	12.06.2011	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
			אדריכל יצחק שפירא	12.06.2011	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6453273		04-6558211	שדה איילן, ד.ג. גליל הרתון 15260			לי"ר	לי"ר	001421882 007265283	הרץ מאיר הרץ מרים	

**1.8.2 יזם כפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						שדה איילן - מושב					

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	046453273		046558211	נצרת עילית, רח' חרמון 2 ת.ד. 580		מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון						• •

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Liad.arc@gmail.com	0577961481	0548800225	046733403	מושב הזרעים 15205			115343	038349429			אדריכל	•
mate@netofam.co.il	046785643		046782595	מצפה נטופה			697	56439219			מורד מוסמך	•

**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
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכניהם מעת לעת.

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 לשטחי פלי"ח, בהם תותר בניה ליחידות אירוח כפרי עד 160 מ"ר ולשימושים מסחריים עד 140 מ"ר סה"כ 300 מ"ר.  
תותר העברת זכויות בניה בין יעודי פלי"ח (מיחידות אירוח לשימוש המסחרי, אך עד לתקרה של 300 מ"ר בלבד) בת מתן היתרי בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

אין שינוי בגודל השטח המיועד למגורים.  
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.  
קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.6
-------------------------	-----

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	450	0	450	מ"ר	מגורים
		3	0	3	מס' יחיד	
		160	0	140	מ"ר	תעסוקה
		4	0	4	חדרים	תיירות /
		160	0	160	מ"ר	מלונאות



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תא שטח	יעוד
		1	מגורים ביישוב כפרי
	הנחיות מיוחדות	3, 2	שטח חקלאי
	3		

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**

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מ"ר	מצב מאושר	
	יעוד	מ"ר			מ"ר	יעוד
27	מגורים ביישוב כפרי	1992	1992	1992	אזור משק חקלאי חלקות א'	
67.2	שטח חקלאי	6178	73	6686	שטח חקלאי	
5.8	שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	508				
100	סה"כ	8678	100	8678	סה"כ	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ביישוב כפרי</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים	
ב.	יח"ד	
ג.	חניה לרכב	
ד.	בריכת שחיה פרטית	
ה.	מחסנים	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	הוראות בדבר בניה	הבניה בהתאם להוראות תכנית ג/4405
ב.	הוראות בדבר בריכת שחיה	בריכה תוקם בהתאם לתכנית תכנית ג/10988
ג.	הוראות בדבר יחידות אירוח	יחידות אירוח יוקמו בהתאם להוראות בתכנית ג/13618
ד.	תנאים למתן היתר בניה	<p>1. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע</p> <p>2. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור תכנית בניוי וחניה ע"י הועדה המקומית ובה יוצג אופן מימוש כל פוטנציאל זכויות הבניה בתכנית כולל פתרונות חניה לכל השימושים</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תשריט חלוקה בהתאם לסעיף 837 לחוק התכנון והבניה.</p>

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח חקלאי</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	עיבוד חקלאי לסוגיו	
ב.	השימוש יהיה בהתאם לתכנית ג/4405 ותכנית ג/6540	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	תנאי להוצאת היתר בניה למבנים וגידול בע"ח הינו קבלת חוות דעת משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה בדבר קרבתם לצימרים.	
<b>4.2.3</b>	<b>שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות</b>	
<b>שימושים</b>		
א.	עיבוד חקלאי	
ב.	שימושי פליח	
<b>הוראות</b>		
א.	תותר בניית לשימוש תיירותי ואירוח כפרי בשטח מקסימלי של 160 מ"ר	
ב.	תותר בנייה עבור שימושים מסחריים כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח מקסימלי של 140 מ"ר	
ג.	הוראות הבניה יהיו בהתאם להנחיות בתכנית ג/13168 כמופיעות בסעיפים הרלוונטים	
ד.	הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בין השימושים הנייל, בתנאי שסך כל זכויות הבניה לא יעלו על 300 מ"ר (כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות) וזאת לאחר קבלת חוות דעת של משרד התיירות, משרד התחבורה ומשרד הבריאות בדבר כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות.	
ה.	קו הבניה בין השטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות, לשטח החקלאי ולשטח הבניה ביישוב כפרי יהיה 0	
ו.	כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחרי אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הנאים:	

<p>1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.</p> <p>2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</p> <p>3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עד, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי גרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.</p>	
<p>ז. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודע לפי סעיף זה אחר ההוראות במש התקופה שנקבעה, ראשית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.</p>	
<p>ח. שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

אחורי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (ח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש/ מזער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מנתח	מעל לבניסה הקובעת						מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה עיקרי			
0	4		5	-	2	9.5 לגג רעפים 7.5 לגג שטוח	-	2	-	-	300	-	-	300	3	קרקע תקלאת עם תחנות מיוחדות
בהתאם לתכנית ג/6540																
כונס לתכנית ג/4403, 1,0988, 13618																
1992																
6178																
1																
מגורים ביישוב כפרי																
2																
קרקע תקלאת																

\* עד 160 מ"ר עבור תירות ואירוח כפרי עד 140 מ"ר לשטחים מסחריים.. תותר העברת זכויות בניה בין יועדזי פל"ח (מיחידות אירוח לשימוש מסחרי, ולהיפך, אך עד להקרה של 300 מ"ר בלבד) בעת מתן היתר בניה.

\*\* גודל מקסימלי לכל יח' 40 מ"ר

\*\*\* הוגבה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

**6. הוראות נוספות****6.1 הנחיות ארכיטקטוניות**

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. 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 העיר.

**6.2 אשפה**

- א. סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.3 הג"א**

לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.4 חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, או על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.5 תשתיות**

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

ניקוז – תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

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

**6.6 חשמל**

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

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על

עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>(1)</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>.

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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

<sup>(1)</sup> בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

<sup>(2)</sup> על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

**6.7 מי נגר עילי**

א. הבינוי בחלקה יאפשר שימור וניצול מי נגר עילי בהתאם להוראות התמ"א 4/ב/34 סעיפים 23.2, 23.3 ו-23.4.

**6.8 חלוקה ורישום**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר

**6.9 היטל השבחה**

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

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

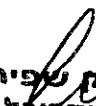
מגיש התוכנית		שם: מאיר הרץ	חתימה:	תאריך:
		שם: מרים הרץ		
עורך התוכנית		שם: יצחק שפירא	חתימה:	תאריך:
		תאגיד:	יצחק שפירא אדווקט מ.ר. 116343	מספר תאגיד:
יזם בפועל		שם: שדה אילן - מושב	חתימה:	תאריך:
		תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
		תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
		תאגיד:		מספר תאגיד:



<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה יצחק שפירא (שם), מספר זהות 038349429,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/18429 ששמה שינוי ייעוד בנחלה מס' 1 במושב שדה אילן (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 115343.
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.

  
**יצחק שפירא**  
אדריכל  
מ.ר. 115343

חתימת המצהיר

25.03.2010

תאריך

**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.

מספר התוכנית :

גנ/18429

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: \_\_\_\_\_ 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).

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

## 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.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

יצחק יאסירא  
אדריכל  
מ.ר. 115343

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

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 וכ"י?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	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 <sup>(1)</sup>
	✓	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 <sup>(2)</sup> .	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	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		✓
		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?		✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח ייפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') 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?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		האם התכנית כוללת שימוש או ייעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

<sup>(3)</sup> עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עמ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

