



מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18004

שם תוכנית: נהלל-שילוב בית הספר החקלאי בישוב
והסדרת יעודי קרקע במרכז המושב

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18004/ג הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 11.04.11... לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה	
הודעה על אישור תכנית מס' 18004/ג מזכמה בלקוט הפרסומים מס' ... מיום ...	

01/06/2011

תכנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 1 מתוך 18

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מס' ג/ 18004

נהלל- שילוב בית הספר החקלאי ביישוב והסדרת יעודי קרקע במרכז המושב.

דברי הסבר לתכנית

I שינוי יעודי קרקע במרכז נהלל

מושב נהלל אשר חגג 85 שנים לעלייתו על הקרקע, ממשיך במאמציו לקלוט תושבים חדשים אשר יחזקו וירחיבו את מרקם האוכלוסיה הקיימת.

התושבים החדשים הינם בני המושב אשר לא מוצאים את מקומם בנהלל "כבנים ממשיכים", או ילדיהם של חברי האגודה שאינם בעלי נחלה וחפצים לגור בנהלל, ליד הוריהם ולטפל בהם בזקנתם.

גם אלו וגם אלו, אינם מעוניינים בעיסוק בחקלאות ומכיוון שאין הם מוגדרים "כבנים ממשיכים" במשקים, הם אינם יכולים לבנות ביתם בסמוך להוריהם בנהלל.

לעומת זאת, מגרשים שהוגדרו בתכניות הסטטוטוריות שבתוקף "כמגרשים לבעלי מקצוע ותושבים", אכן עונים לצרכים של האוכלוסיה הזאת. ואלה אמנם מיועדים לאיכלוס ע"י בני ובנות נהלל שיגורו בה כתושבים וחלקם יתנו שירותים לאוכלוסית נהלל כבעלי מקצוע.

התכנית מבקשת להוסיף 24 מגרשים "לבעלי מקצוע ותושבים", בנוסף למגרשים הקיימים.

כמו כן, התכנית מסדירה את יעוד הקרקע במגרש שבו קיימות כיום מרפאת הישוב ומועדון הנוער – כרגע המגרש מוגדר כ"שטח מבני משק" ויוגדר כ"שטח מבני ציבור".

II שילוב בית הספר החקלאי כחלק מישוב נהלל (ע"פ תמ"מ 2/9 ו- תמ"א 35)

בית הספר החקלאי התפתח באופן עצמאי כמוסד ציבורי איזורי ולא נכלל כחלק של מושב נהלל.

תכנית זו מגדירה את כל שטח בית הספר כיחידה אוטונומית אך כחלק מהישוב נהלל, ביעוד שטח אחיד "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך". במסגרת התוכנית נקבעים שימושים, זכויות בניה והוראות סביבתיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התוכניתימורס
ברשומותנחלל- שילוב בית הספר החקלאי ביישוב והסדרת
יעודי קרקע במרכז המושב

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

תכנית מס' ג/ 18004

מספר התוכנית

2355.987 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25/05/2011

ימורס
ברשומות

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- 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

- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במתחם שמשומן לאיחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

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

קואורדינטה X 732750
קואורדינטה Y 218650

1.5.2 תיאור מקום מושב נחלל**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.א. עמק יזרעאל

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מושב נחלל**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17181	מוסדר	חלק מהגוש	----	17-21,23-28
17182	מוסדר	חלק מהגוש	----	24-30,36-38,40
17183	מוסדר	חלק מהגוש	----	40-46,55-56
17184	מוסדר	חלק מהגוש	1-15,18-21	17-16
17185	מוסדר	כל הגוש	1-9,11-23	10
17186	מוסדר	כל הגוש	1-40,44-45,48,63,66,68,72-73,75,80,82-83,89-99,102-107,109,111-113,115-128,130-146	
17187	מוסדר	כל הגוש	1-36,43,48,54,58-60,62-65,67-68,72,74-80,86-87,90-92,95-108	
17188	מוסדר	חלק מהגוש	1-4,19,21,25-28,31-33,36-37	5-17,19,29
17191	מוסדר	חלק מהגוש	43	45,47,59-64
17192	מוסדר	כל הגוש	1-18,21	
17193	מוסדר	חלק מהגוש	31	18-28,30
17500	מוסדר	חלק מהגוש	----	64-65,67-71,73-74,79-81,87-89

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ.ש.צ. 17	שינוי		3561	24/05/88
13637/ג	שינוי		5273	18/02/04
4223/ג	שינוי		3123	16/11/84
11245/ג	שינוי		4859	28/02/00
ת.מ.א 9/2	תואמת	"שטח ישוב כפרי"		
		"מוסד"		
ת.מ.א 35	תואמת	"מרקם כפרי"	5474	27/12/05

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אליאסף בר	01/02/07	1	28	1: 500/1: 2500	מסמך מחייב	הוראות התכנית
		אליאסף בר	01/02/07	1		1: 500	מסמך מחייב	תשריט התכנית
		אליאסף בר	01/02/07	1		1: 500	מסמך מנחה	נספח בינוי-מרכז הישוב
		יעל רוזנפלד	01/04/07	1		1: 500	מסמך מחייב	נספח תנועה- מרכז הישוב
		אליאסף בר	01/04/07		1		מסמך מנחה	נספח א' חישוב מס' יח"ד
		אליאסף בר	01/04/07		1		מסמך מנחה	נספח ב' מצאי מבני ציבור
		אליאסף בר	25/05/11		1		מסמך מנחה	נספח ג'
		זהר לניר	26/07/09		21		מסמך מנחה, מסמך מחייב בנושא שימור עצים בוגרים במרכז הישוב	טבלת הקצאה נספח נופי סביבתי

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
gila@wizo.org.il	03/6923900		03/6923727	שד' דוד המלך 38 תל-אביב	ויצו - הסתדרות עולמית של נשים ציוניות					
agooda@nahalal.org.il	04/6515318		04/6515314	מושב נהלל	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ					

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
gila@wizo.org.il	03/6923900		03/6923727	שד' דוד המלך 38 תל-אביב	ויצו - הסתדרות עולמית של נשים ציוניות					
agooda@nahalal.org.il	04/6515318		04/6515314	מושב נהלל	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ					

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04/6461358		04/6558211	קרית הממשלה נצרת עילית	מנהל מקרקעי ישראל					
	04/6515318		04/6515314	מושב נהלל	נהלל – מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ					
	03/6923900		03/6923727	שדי דוד המלך 38 תל-אביב	ויצו – הסתדרות עולמית של נשים ציוניות					חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
eliasaph@barak-online.net	04/6542767		04/6542786	קיבוץ רמת דוד	אליאסף בר אדריכלים בע"מ ח.פ. 511910408	31842	000161331	אליאסף בר	B.Arch. M.Sc.	אדריכל
yaeleng@netvision.net.il	04/6041721		04/6041720	ת.ד. 266 תמרת	יעל הנדסה	71968	059735506	יעל	B.Sc.	מתכנן תנועה
Zohar.lanir@gmail.com	077/4143060		077/4143060	מיגדל 35 טבעון		120981	059309393	זהר לניר		אדריכל נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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

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

הרחבת שטח מבני ציבור לחינוך על מנת להסדיר שימושי קרקע במתחם של בית הספר החקלאי בישוב נהלל תוספת יחידות דיור לבעלי מקצוע ותושבים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד משטח מגורים מבני משק, ספורט למבני ציבור לחינוך.
 ב. שינוי יעוד משטחי מבני משק ושטח מבני ציבור לדרך ולמגורים.
 ג. שינוי שטח מבני משק לשטח מבני ציבור ולשטח פרטי פתוח.
 ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 ה. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה להקצאת 25* מגרשים למגורים ובמגרשים למבני ציבור במרכז הישוב.
 * מתוכם 24 מגרשים חדשים ומגרש אחד בשטח מגורים קיים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2355.987
-------------------------	----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	* 116250	+4230	120480		
	מס' יח"ד	** 367	+24	391		
מבני ציבור	מ"ר	***16300		****55675		

- * לא כולל שטחי מגורים ב- ג/4223 שלא הוגדרו לגביהם זכויות בניה.
 ** כולל יח"ד אחת קיימת שנכללה בגבולות התכנית.
 *** לא כולל שטחי מבני ציבור בתכנית ג/ 4423 שלא הוגדרו לגביהם זכויות בניה וכולל שטחים למוסדות ציבור וחינוך שבתוכנית ג/11245
 **** כולל שטחים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטח פרטי פתוח	101	101
מגורים	261: 285	עצים לשימור עצים לשימור 282, 267, 266, 264, 271, 272, 276, 278, 262, 268, 269
דרך מאושרת	301: 306	
דרך מוצעת	401: 409	עצים לשימור 401, 402, 407, 408
מבנים ומוסדות ציבור	601: 604	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	701: 705	
שטח ציבורי פתוח	501	
שביל	801	
שטח ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	901: 903	עצים לשימור 903

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 יעוד: מגורים****4.1.1 שימושים:**

א. בהתאם להוראות תוכנית מספר ג/13637 - "אזור מגורים לבעלי מקצוע ותושבים" למעט בריכת שחיה ומבני משק חקלאיים.

4.1.2 הוראות

א. מבנה מגורים חד משפחתי דו קומתי צמוד קרקע. אפשר שהמבנה יכיל משפחה מורחבת ו/או יחידת ארוח ו/או יחידת תעסוקה בעלת אופי שקט, הכל כחלק מהמבנה העיקרי. יתאפשר לכל אחד מאלה כניסה נפרדת מהמגרש.

ב. השימוש למשרדים וסדנאות – כנלווה ליחידת המגורים – יהיה בשטח מירבי של 50 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד ליחידות המגורים השכנות, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש למשרדים וסדנאות כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף.

ג. הגגות שטוחים או משופעים, יהיו מעוצבים ויעשו מחמרים שישתלבו עם הסביבה, הכל לשביעות רצון הוועדה המקומית.

ד. 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.

ה. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

ו. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תליה כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ז. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכנית ההגשה לשביעות רצון הוועדה המקומית.

ח. בכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפח ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.

ט. הצבת אמצעים לקליטת שידורים אלמ"ג תותר בצידו האחורי של המגרש.

י. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות בכל המתחם.

יא. החניה המקורה תבנה כמבנה מפולש: גג ועמודים ללא קירות. העיצוב האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה החנייה יותאמו למבנה המגורים.

יב. ניקוז גג החניה לא יופנה למגרש השכן ו/או לרשות הרבים.

יג. שלטי זיהוי ופרסום לתעסוקת התושבים באישור הוועד המקומי.

יד. לא תותר הצבת מבנים קלים ו/או ארעיים מכל סוג שהוא.

4.2 יעוד : מבנים ומוסדות ציבור**4.2.1 שימושים :**

א. בהתאם להוראות תכנית מס' ג/13637 "מבני ציבור".

4.2.2 הוראות:

א. בהתאם להוראות תכנית מס' ג/13637 "מבני ציבור" ובנוסף מתקני ביוב יותרו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

4.3 יעוד : מבנים ומוסדות ציבור לחינוך**4.3.1 שימושים :**

על פי סעיף 188 לחוק תכנון ובניה ולרבות כפר נוער, מוסד חינוכי ומרכז קהילתי אשר יכיל את השימושים הבאים :

א. מבני חינוך

לצורך הוראה, הדרכה, חוגים, מעבדות וסדנאות לעבודות כפיים (מסגריה, נגריה, קרמיקה, פלסטיקה וכו') מכונים לפעילויות הכשרה חקלאית וביוטכנולוגיה (גידול, איסוף, עיבוד, תצוגה והפצה) של מוצרים חקלאיים בשדה פתוח ובחממות. מסגרת חוויה ולימוד אקולוגיה בכל מעגל החיים: גידול, ייצור, צריכה, שימור ופינוי פסולת לתלמידים ומבקרים, כולל חוות תוכים ופינוי ליטוף בעלי חיים.

ב. מרכז תרבות וחינוך קהילתי לכל המשפחה

מאפשר שילוב הקהילה בחוויות החינוכיות של כפר הנוער.

ג. מתקני ספורט

חוות פעילויות ספורט כפריות (שדאות, רכיבת סוסים, טרקטורים, טרקטורונים) ובריאות הגוף (התעמלות, משחקי מגרש, מכשירים, בריכה) לתלמידים ומבקרים.

ד. מגורי פנימיה

לא יותרו מגורים בשטח יעוד זה, למעט מגורי תלמידים, צוות חינוכי, מורים ועובדי כפר הנוער.

ה. מבני שרות ותמיכה

מבנים ושימושים נילווים הבאים לשרת את השימושים העיקריים: מרפאה, חדר אוכל לתלמידים ומבקרים, מחסנים, וטרינריה, מוסך, חשמליה, אנרגיה, סככות לטרקטורים וכו'.

4.3.2 הוראות:

א. מבנה צמוד קרקע, עד שתי קומות כולל קומת הכניסה הקובעת, בעל אופי כפרי (חומרים ותצורה).

ב. הגגות יהיו בעלי מעקה אשר יסתיר את מתקני הגג.

ג. כל מתקן אנרגטי ירוק לא יכלל באחוזי בניה. מבנה ירוק בעל אפיון LEED SILVER ומעלה ועומד בתקן 5281 (בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה) יקבל זיכוי על פי התקנות, בחישוב אחוזי הבניה.

ד. תותר העתקת דרכים, שבילים, מדרכות וחניות, תשתיות והקמת מתקני תשתית ע"פ תוכנית בינוי מאושרת ע"י מהנדס ועדה מקומית.

ה. גידור פנימי לא יגדיר חלוקה למגרשים או חלקות אלא יעשה רק לצורך ביטחון ו/או בטיחות.

4.4 יעוד : דרכים

- 4.4.1 שימושים :
א. בהתאם להוראות תכנית מס' ג/13637- "דרכים"
4.4.2 הוראות :
א. בהתאם להוראות תכנית מס' ג/13637- "דרכים"

4.5 יעוד : שביל

- 4.5.1 שימושים :
א. מדרכות ומעברים להולכי רגל, אופניים וקלנועים.
ב. גינן ופיתוח נופי.
4.5.2 הוראות :
א. תותר העברת תשתיות.
ב. אסורה כל בניה בתחום השביל, פרט לאלמנטים לפיתוח נופי.
ג. תאורה תהיה בגובה עד 2.1 מ'
ד. מתקני הדרך כמו : ספסל, שלט, ערוגה, יוצבו בתחום השביל שרוחבו הפנוי לא יוקטן מ- 2.4 מ'.
ה. לא תותר התחברות בין השביל להולכי רגל, אופניים וקלנועים לדרך מס' 73.

4.6 יעוד : שטח פטי פתוח

- 4.6.1 שימושים :
א. בהתאם להוראות תכנית מס' ג/13637- "שטח פרטי פתוח"
4.6.2 הוראות :
א. בהתאם להוראות תכנית מס' ג/13637- "שטח פרטי פתוח"

4.7 יעוד : שטח ציבורי פתוח

- 4.7.1 שימושים :
א. בהתאם להוראות תכנית מס' ג/11245- "שטח ציבורי פתוח"
4.7.2 הוראות :
א. בהתאם להוראות תכנית מס' ג/11245- "שטח ציבורי פתוח"

4.8 יעוד : יעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת

- 4.8.1 שימושים :
א. בהתאם להוראות התכנית המאושרת מס' ג/13637, מס' ג/12698 מ.ש.צ. 17
4.8.2 הוראות :
א. בהתאם להוראות התכנית המאושרת מס' ג/13637, מס' ג/12698 מ.ש.צ. 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה						מספר יח"ד/ מס' צימוד	צמימות (יח"ד/ ציודים נוסף)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר/מט)			
			מעל לכניסה		מתחת לכניסה		שטחי בניה	תכנית משטח תא (השטח)				מס' צימוד	מס' צימוד	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי
			הקובעת	עיקרי	הקובעת	עיקרי											
מגורים	261:285	450 (מוערי)	190 מ"ר	40 מ"ר	---	---	180 מ"ר	1	2	גג שטוח 7.5 מ'	2.0	1.0	4.0	4.0	4.0	4.0	
									(6)	גג משופע 9.0 מ' חניה- 3 גג שטוח 3.5 מ'	(3)	(4)				(7)	
מבנים ומסודות ציבור לחינוך	701-705	4900 (מוערי)	30%	5%	(1)	(2)	35%	---	---	גג שטוח 12 גג משופע 16 מ'	2.0 (3)	1.0 (4)	5.0	5.0	5.0	5.0	
מבנים ומסודות ציבור	601-604	500 (מוערי)	50%	10%	---	(2)	40%	---	---	10 מ'	2.0 (3)	1.0 (4)	5.0	5.0	5.0	5.0	

- (1) כולל חניון מקורה. מיני 25 מ"ר.
- (2) תותר העברת אחוזה בניה אל מתחת למפלס הכניסה.
- (3) עלית הגג (גלריה) לא נכללת במספר הקומות אך נכללת באחוזי הבניה.
- (4) מספר הקומות כולל קומת הכניסה הקובעת.
- (5) מרתף לא נחשב במניין הקומות.
- (6) יחידה אחת למגרש.
- (7) על פי המסומן בתכנית הבנייה.
- (8) קו בנין מדרג מס' 73 יהיה 50 מ' מציר הדרך עבור חנייה, 100 מ' מציר הדרך עבור מבנים ומסודות ציבור לחינוך.
- (9) יתאפשר קו בנין צדדי 0 בין תא 603 ותא 604 בהסכמת הבעלים.
- (10) בנוסף להוראות הנ"ל יחולו גם מנגלות קווי בנין מעץ שסומן בעץ לשימור, במפורט בסעיף 6.9 ד' שבהוראות התכנית.

01/06/2011

עמוד 14 מתוך 22

6. הוראות נוספות**6.1 פיתוח סביבתי בשטחי מגורים:**

- א. פני הקרקע ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
- ב. תכניות פיתוח יוגשו תכניות פיתוח לכל איזור המגורים, כולל: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל.
- ג. תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קוי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון כולל ריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.
- ד. התכנית תהיה תואמת להנחיות שבנספח הנופי סעיף 5.
- ה. תכנית זו כוללת כאמור נספח עצים בוגרים ורשימת עצים מפורטת לשימור, העתקה וכרייתה.
- ו. רשימה זו תוגש לאישור פקיד היערות של ק"ל. העתקת עצים תיעשה בפיקוח פקיד היערות.
- ז. ניקוז מי גשם יבוצע בתחומי המגרש. לא תותר מערכת מאספת ניקוז מהמגרשים לרשות הרבים.
- ח. כבישים, מדרכות ושבילים פנימיים יעשו מחומרים מחלחלי מי גשם.

6.2 הנחיות להקמת בניינים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

בנוסף להוראות שבסעיף 4.3 לע"ל:

- א. הקמת מבנים תהיה בהתאם לפרוגרמה כללית לכל המוסד או מוסדות חינוכיים שבתחום היעוד. הפרוגרמה הנ"ל תתבסס על הפרוגרמה המצורפת לתוכנית זו.
- ב. בעת הקמת מבנים חדשים ואו הרחבת הקיימים ישמר האופי הכפרי של המוסד הקיים ואופי הבניין של המושב.
- ג. תכנון מבנים חדשים ואו הרחבת הקיימים באזורים הסמוכים למבנים לשימור יתייחסו למראה הארכיטקטוני שלהם.
- ד. תנאי להקמת מבנים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך – הכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש, שתתבסס על הנספח הנופי סביבתי שבתוכנית זו.

6.3 עיצוב נופי בשטחים ציבוריים פתוחים

- א. העיצוב הנופי בשטחים הציבוריים יבוצע על פי הנחיות הנספח הנופי סביבתי סעיף 5.2 ובין היתר:
 - תכנון נטיעת עצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, הגבהים המותרים ולכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.
 - תכניות הפיתוח לשצ"פים יכללו: תכניות עבודות עפר, פיתוח מפורט, צמחיה והשקיה וחוברת פרטים מפורטת.
 - התוכניות טעונות אישור מהנדס הועדה.
 - יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים וצמחי א"י.
 - צמחיה המומלצת: אלוני (מינים שונים), אדר סורי, אלה ארץ ישראלית, כליל החורש.
 - יש לשמר בכל תכנית פיתוח עתידית את שדרות הברושים משני צידי כביש הגישה.
- ב. תכנית נטיעות ועקירות תוגש לאישור מהנדס הועדה.
- ג. כל העבודות בכבישים, יבוצעו בתוך קווי הדיקור, תוך פגיעה מינימלית בשטחים שמחוץ לקווי הדיקור.
- כל הדרכים לרבות אזורי חניה ושבילי הולכי רגל, המסומנים בתשריט, יסללו בהתאם לתכנית הדרכים והנחיות נספח הנוף, ובהתאם לתוכנית נופית מפורטת.
- יש לנטוע עצים לאורך הכבישים המוצעים לפי תכנית נטיעה כללית שתוכן מראש ובה יפורטו מיני העצים תוך דגש על שימוש בצמחיה אופיינית. צמחיה המומלצת לגינון הכבישים: אלוני (מינים שונים), אדר סורי, אלה ארץ ישראלית, כליל החורש.

6.4 קירות תומכים, מסלעות (הפרשי גבהים) וקירות חזית.

הפרשי הגובה כלפי השטחים מחוץ לאתר יתמכו במידת האפשר ע"י מדרונות בכיסוי צמחיה מקומית. רק במקרים בהם הפרשי הגבהים יהיו גדולים מדי יש להשתמש בקירות כובד מאבן מקומית, בטרסות בבניה יבשה או במסלעות. צורת הבניה תהיה אופיינית לכל בנית הקירות בפיתוח הפונה לציבורי.

בחזיתות המגרשים בהן אין הפרשי גובה העולים על 0.6 מ' עם הרחוב יבוצעו גדרות רשת עם מטפסים או משוכות צמחיה. ניתן במקרים מיוחדים ועל פי דרישה לבצע גדרות עץ או ברזל עד גובה כולל של 1.5 מ' מגובה המדרכה. במידה ומפלס הבית גבוה מהרחוב יאושר מעקה בטיחות בגובה 1.1 מ' מעל גובה הקיר. ניתן לאשר בניית קירות גדר נמוכים (עד גובה 0.5 מ') מאבן ועליהן גדר קלה על פי דרישה.

6.5 תנאים למתן היתר בניה

- א. הגשה של תכנית בינוי למגרש על פי המפורט בסעיף 6.6
- ב. במבנים ששימושם מעבדה ביוטכנולוגיה – הגשת חוות דעת מהמשרד להגנת הסביבה.
- ג. תנאי להוצאת היתר ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" הינו הכנת נספח שימור עצים.
- ד. תנאי להוצאת היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, הינו חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות התקן, ובנוסף ימולאו התנאים הבאים:
 - הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון על פי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית לבקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23/06/08).

6.6 תנאים לאישור תכנית בינוי למגרש

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. תוכן מדידה ע"י מודד מוסמך ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית שבבקשת ההיתר. המדידה תראה גם את החלקות הסמוכות.
- ב. תשריט מפורט לפיתוח המגרש יוגש יחד עם בקשה להיתר בניה, ויכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל.
- כמו כן יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות: חומרי הקיר, צורת הבניה, גבהי ראש קירות ומסלעות וגבהים לפני ומאחורי הקיר/מסלעה.
- תכנית הפיתוח תותאם לתכנית הפיתוח של כל האתר שיוכן על פי הנחיות שבסעיף 6.1 ולהנחיות שבנספח הנופי סעיף 5.3
- ג. תצורף לתכנית פיתוח שעל פי 6.1 ב' תכנית נטיעות של עצים ושיתלת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית.

6.7 שפך ועודפי קרקע

- א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור האתר.
- ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ואו לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.
- ג. בכל מקרה יאסר לשפוך שפך בניה ואו סלעים מחוץ לגבול התכנית, באזורי שצ"פ או שטחים פנויים אחרים.

- ד. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחיה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס המועצה.
- ה. אין לחרוג מקוי הדיקור של הכבישים והמגרשים.

6.8 מעקות, גדרות ושערים

- א. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד שיקבע כחלק מתכנית הפיתוח על פי סעיף 6.1 וסעיף 6.2 ד'.
- ב. תכנון המעקות, הגידור והשערים בתכניות הפיתוח יתאים להנחיות של הנספח הנופי סעיף 5.1.3.

6.9 תשתיות

- א. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז:
בנוסף לאמור בסעיף 6.1 ב', תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל מגרש בתחומו, באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון בניה ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ג. ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ד. חשמל:
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.
1. 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 תחנות שנאים על עמודי חשמל.
2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
4. 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 לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

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

- באזורים בהם המרחקים בון עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מהאמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

ה. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית, 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.

6.10 איכות הסביבה

- 6.8.1 הנחיות כלליות
- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
- ד. לא יותר איכלוס או שימוש במבנה ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- 6.8.2 רעש
- במידה ופעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק תיידרש בדיקה אקוסטית ובמידת הצורך תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים.
- 6.8.3 ריחות
- במידה ופעילות עלולה לגרום לריח בלתי סביר יעריך המשרד להגנת הסביבה את הריח וימליץ על פתרונות לצמצום המטרד.
- 6.8.4 בניה משמרת נגר עילי
- תכנון הכבישים, מתחמי הבינוי והשצ"פים יכללו אמצעים לשימור הנגר העילי כמפורט ב"מדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי", משרד הבינוי והשיכון/המשרד להגנת הסביבה/משרד החקלאות 2004 ועידכוניו מעת לעת.
- תכניות הניקוז תעשנה כך שיוקטנו ספיקות הנגר העילי המגיעות למערכות הניקוז האזוריות. ייעשה למיתון ספיקות השיא ומניעת הגברתן ביחס למצב שלפני הבינוי ובכלל.
- 6.8.5 פסולת
- הטיפול בפסולת הכולל אצירה ומיון ייעשו כך שימנעו ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מתקני אצירת פסולת יהיו בתחומי המגרשים או במקומות ומתקנים שייקבעו במערך האיסוף האזורי שתקבע המועצה האזורית.

6.11 סידורים לאנשים עם מגבלות

קבלת היתר למבני ציבור תהייה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה ועל פי תקנות התכנון והבניה.

6.12 הוראות כלליות

- א. איחוד וחלוקה:**
1. תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בשטח למגורים במרכז הישוב בהתאם למוצע בתשריט.
 2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
 3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו/ עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ב. רישום:**
1. תוך 12 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
- ג. מבנים קיימים:**
1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו 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 הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק 2 לחוק התכנון והבניה.
- ד. עצים קיימים:**
1. עצים המסומנים לשימור ב"תכנית סימון עצים קיימים לשימור והעתקה" שבנספח הנופי הסביבתי- לא יפגעו בכל שלב משלבי הפרויקט. לא תבוצע כל פעילות חישוף, חפירה ובניה במרווח של 4.0 מ' לפחות מקליפת גזע העץ.
 2. כחלק מהנספח הנופי הסביבתי שבתוכנית זו, הוכן נספח שימור עצים בוגרים במרכז הישוב. נספח זה הינו נספח מחייב.
 3. תנאי לאישור תכנית בינוי וקבלת היתרי בניה במרכז הישוב – התאמה לנספח הנ"ל.
 4. תנאי לאישור תכנית בינוי עתידי וקבלת היתרי בניה באזור בית הספר החקלאי – הכנת נספח לשימור עצים בוגרים לפי הנחיות פקיד היערות במשרד החקלאות. נספח זה יהיה נספח מחייב.
 5. כל הפעולות לטיפול בעצים בוגרים במרכז הישוב, יעשו בהתאם להוראות הנספח הנופי ונספח עצים בוגרים המצורף לו. לא תותר כל חריגה מהוראות מסמך זה.
 6. למען הסר כל ספק כל פעולה של כריתה או העתקה לפי הוראות הנספח, מחייבת קבלת רישיון מפקיד היערות.
- ה. הריסות:**
1. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.
 2. תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצוין "מבנה להריסה" יהיה הריסת המבנה.
- ו. היטל השבחה:**
1. היטל השבחה בגין תוכנית זו יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- ז. חניה:**
1. 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.
- ח. עתיקות:**
1. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- ט. הוראות פיקוד העורף:**
1. לא יוצא היתר בניה למבנה ללא אישור מהנדס פיקוד העורף.
- י. כיבוי אש:**
1. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.1.1 הפעלת התכנית בתחום בית הספר החקלאי = שלב א'

7.1.2 הפעלת התכנית במרכז נהלל – כדלקמן:

התנייה	תאור שלב	מספר שלב	
	השלמת דרכים מס' 7 ומס' 14 ודרך מס' 32 עד גבול שלב ב'. הריסת המבנים הכלולים בשלב לפי התשריט. הגבלת שימושים לתא 101 ו- 604*	1	א
השלמת שלב א'1	היתרי בניה לתאים 261-285 ולתאים 601-603.	2	

התנייה	תאור שלב	מספר שלב	
	השלמת נגישות למגרשים דרך מס' 32. הריסת המבנים הכלולים בשלב לפי התשריט.	1	ב
השלמת שלב ב'1	היתרי בניה לתא 604 פיתוח השטח בתא 101	2	

- * בעת אישורה של התכנית תופסק כל פעילות בשטחי שלב ב' המוגדרים כמבני משק במש"צ 17 למעט:
- חנייה וטיפול בכלים חקלאיים
 - מיון ואריזה של תוצרת חקלאית (ביצים, פירות, ירקות).
- ** בעת אישורה של התוכנית, המבנים המסומנים להריסה בשלב ב', יוגדרו כמבנים חורגים.

7.2 מימוש התוכנית

שלב א' – מיום אישור התוכנית.

שלב ב' – 7 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		ויצו הסתדרות עולמית לנשים ציוניות (ע"ר) מס' 1-58-005732		
נחלל – מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ				
יוזם בפועל (אם רלבנטי)		ויצו הסתדרות עולמית לנשים ציוניות (ע"ר) מס' 1-58-005732		
נחלל – מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ				
בעלי עניין בקרקע	מנהל מקרקעי ישראל			
עורך התכנית	אליאסף בר	00016133-1 אדריכלים בע"מ ח.פ. 511910408		

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?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____ בינוי, תנועה, נופי סביבתי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	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-זחה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	✓	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	✓	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	✓	
		אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	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	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "תנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		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 ⁽⁴⁾	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)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אליאסף בר (שם), מספר זהות _____ 00016133-1, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18004 ששמה נהלל – שילוב בית הספר החקלאי בישוב והסדרת יעודי קרקע במרכז המושב _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 31842.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. יעל רוזנפלד מתכנתת תנועה נספח תנועה.
 ב. זוהר לניר אדריכל נוף נספח נופי סביבתי
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.

אליאסף בר M.Sc.
 אדריכל
 חתימת המצהיר

08/05/11
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתומה מטה יעל רוזנפלד (שם), מספר זהות 059735506
מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18004_ ששמה "נהלל שילוב בית הספר החקלאי בישוב והסדרת יעודי קרקע במרכז המושב" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון תנועה _____ ויש בידי תעודה מטעם רשמי תכנון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ איגוד ילדי הילדים
מ.ר. 71968
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.

הנדסר בע"מ
ח.פ. 51-419835-7
חתימת המצהיר

3/7/11

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה זהר לניר (שם), מספר זהות 059309393

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18004 ששמה "נהלל שילוב בית הספר החקלאי בישוב והסדרת יעודי קרקע במרכז המושב" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם רשות המים והביטחון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 120981 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים סכח ויכח 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.

זהר לניר אדריכל נוף
טלפקס 059309393
חתימת המציד

13.7.11
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 18004/ג

(בעת המדידה המקורית)

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

~~רמזי קעואר~~
~~מהנדס גאודזי~~
~~ומודד מוסמך~~
~~מ.ר. 883~~
 חתימה

883

מספר רשיון

רמזי קעואר

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.

883

מספר רשיון

רמזי קעואר

שם המודד המוסמך

חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

חתימה

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 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.

נספח א'**תכנית מס' ג/18004****בדיקת מספר יחידות דיור מאושרות ומוצעות ביחס להוראות ת.מ.א. 35***** יחידות דיור מאושרות – על פי תכנית מס' ג/12698**

300 יחידות דיור	- 150 נחלות מאושרות (150 נחלות X 2 יח"ד)
67 יחידות דיור	- 64 מגרשים לבעלי מקצוע ותושבים (63 מגרשים X 1 יח"ד + 1 מגרש X 4 יח"ד)
סה"כ 367 יחידות דיור	

*** יחידות דיור מוצעות**

סה"כ 24 יחידות דיור	- 24 מגרשים לבעלי מקצוע ותושבים (24 מגרשים X 1 יח"ד)
---------------------	---

*** סה"כ יחידות דיור מאושרות ומוצעות 391 יחידות דיור***** מספר מרבי של יחידות דיור – על פי הוראות ת.מ.א. 35 450 יחידות דיור**

נספח ב'**תכנית מס' ג/ 18004****מצאי מבני ציבור במושב**

- מושב נהלל חגג השנה 85 שנים לעלייתו על הקרקע.
 במשך עשרות שנים וגם כיום הוא מרכז בתחומי שירותים לתושביו ולתושבי האזור כולו.
 שינוי יעוד של שטחים למבני ציבור – לשטחי מגורים במסגרת התכנית, אינו פוגע בצרכי הישוב וזאת משלוש טעמים:
- השטחים שמשנים את ייעודם היו משכנם של "סמינר המורים" אשר לא שירת ישירות את הישוב ואינו מתפקד כבר שנים רבות.
 - קיימים מבני ציבור המכסים את צרכי הישוב היום ולאחר הרחבתו בהתאם לתכניות שבתוקף. (ראה פרוט בהמשך).
 - התכנית משנה את ייעודו של המגרש סביב למרפאה הקיימת וסביב למועדון נוער קיים מ"מבני משק" ל"מבני ציבור".
 - קיימת רזרבה של שטחים מיועדים למבני ציבור:
 גוש 17186 חלקה 89 (בחלקה)
 גוש 17187 חלקות 106 (בחלקה), 86.

מבני ציבור קיימים בנהלל	מבני ציבור נדרשים ע"פ הצעה למפרט תשתיות לעניין ישובי המ.א. עמק יזרעאל – הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"
בית ספר יסודי אזורי	בית ספר
גן חובה	גן ילדים
גן טרום חובה	מעון יום
מבנה משרדים – מזכירות ארכיון סניף דואר	בית הועד המקומי
צרכניה	צרכניה
מועדון נוער מועדון חברים בית העם	מועדוני נוער ומבוגרים
ספריה	ספריה
מרפאת קופת חולים	מרפאה

נספח ג'

טבלת הקצאה

מס' סדרי	מס' נגז' התגנית	מס' מנרש לפ' התגנית	מס' חלקה		שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	זכויות אחרות בחלקה	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (בשכר כישוט)	"סד' המוקצה	מספר יחיד	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
			אנרליסופ	מס' חלקה									
1	17187	261	52	500				500					
2	17187	262	52	500				500					
3	17187	263	52	500				500					
4	17187	264	52,53	519				519					
5	17187	265	53	563				563					
6	17187	266	53	523				523					
7	17187	267	52,53	501				501					
8	17187	268	52	500				500					
9	17187	269	52	523				523					
10	17187	270	52,53	530				530					
11	17187	271	52	625				625					
12	17187	272	52	501				501					
13	17187	273	49,51,55	500				500					
14	17187	274	51	500				500					
15	17187	275	48,51	500				500					
16	17187	276	48	500				500					
17	17187	277	50,51,55	511				511					
18	17187	278	50,51	524				524					
19	17187	279	51	500				500					
20	17187	280	47,48,51	500				500					
21	17187	281	50	500				500					
22	17187	282	50	500				500					
23	17187	283	47,50	500				500					
24	17187	284	47	500				500					
25	17187	285	47	500				500					
26	17187	302	55	813				813					
27	17187	303	55	639				639					
28	17187	101	49,54	3016				3016					
29	17187	401	52,53	1148				1148					
30	17187	402	52	8				8					
31	17187	403	49	8				8					
32	17187	404	54	8				8					
33	17187	405	52,53	250				250					
34	17187	406	48,49,51	670				670					
35	17187	407	47,50	921				921					
36	17187	408	48,49,51	124				124					
37	17187	409	47,50,51	214				214					
38	17187	601	47,48	779				779					
39	17187	602	55	13				13					
40	17187	603	49,54	556				556					
41	17187	604	48,49	519				519					
42	17187	702	37	6014				6014					
43	17187	903	52	972				972					
44	17186	301	67	2077				2077					
45	17186	304	67	19650				19650					
46	17186	701	40	4915				4915					
47	17188	305	32	531				531					
48	17188	703	25,26,27	31670				31670					
49	17188	704	36,37	43472				43472					
50	17188	705	28,29,31	73005				73005					
51	17188	501	29,31	10576				10576					
52	17188	304	21	19650				19650					
53	17191	306	45	6902				6902					
54	17191	704	43	43472				43472					
55	17191	304	47	19650				19650					
56	17188	801	33	1756				1756					