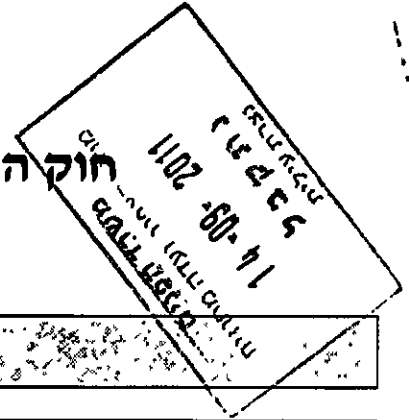


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19156

"חות לולים-מושב מגן שאול"

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: "הגלבוע"
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף **הפקדה**

<div data-bbox="268 1102 746 1319" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19156 היעדר המחנות לתכנון ובניה החליטה ביום 8.11.11 לאשר את התוכנית סמ' לתכנון</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="309 1614 743 1787" data-label="Text"> <p>חודעה על אישור תכנית מס' 19156 פורסמה בילקוט רפרסומים מס' ביום</p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

א. הרקע לתכנון

עיקר עיסוקם של יזמי התכנית הינו גדול עופות לפטס. היזם קיבל הקצאת קרקע מהמושב ומ.מ.י לצורך הקמת חוות הלולים שתכלול 3 לולים.

יש לציין כי לולים אלה יהיו מקור פרנסתם העיקרי של היזם, בישוב נטול מקורות פרנסה קרובים אחרים.

מקום החווה המוצעת הינו בסמיכות לישוב ולנחלות אך עקב מגבלות סביבתיות (מרחק ממגורים, ריחות וכד') נמצא מקום שמוסכם על כל הנוגעים בדבר ועדיין נסמך על תשתיות קיימות ובמסגרת המשבצת של הישוב.

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

זיהוי וסיווג התוכנית

"חוות לולים-מושב מגן שאול"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
19156/ג	מספר התוכנית	
27.02 דונם.		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
17/9/2011	תאריך עדכון המהדורה	
• תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא אחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	1.5 מקום התכנית	
הגלבוע	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	1.5.1 נתונים כלליים
714,500 ,228,000		
מושב מגן שאול--ממערב לישוב הקיים.		1.5.2 תאור מקום
מ.א הגלבוע נפה-יזרעאל	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות		
מושב מגן שאול ל"ר. ל"ר ל"ר	ישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20005	מוסדר	חלק מהגוש		7,12,
20006	מוסדר	חלק מהגוש		11,5,9
20251	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תשריט מרקמים-מרקם כפרי הנחיות סביבתיות-רגישות נופית סביבתית גבוהה.	5474	27/12/2005
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	אזור פגיעות מי תהום - ג'	5704	16/8/2007
תמ"מ 9/2	כפיפות	תשריט יעודי קרקע- חקלא/נוף כפרי פתוח, ישוב כפר/קהילתי. תשריט הנחיות סביבתיות-שטח ללא הגבלות סביבתיות.	5696	30/7/2007
ג/12553	• התאמה		5105	27/8/2002

1.7 מסמכי התכנית										
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך		
	ו. מחוזיות	זהבי איתי	17/1/2009	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית		
	ו. מחוזיות	זהבי איתי	17/1/2009	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית		
	ו. מחוזיות	זהבי איתי	17/1/09	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח בינו/נופי		
	ו. מחוזיות	פלגי מים	17/1/2009	1	לי"ר	לי"ר	מחייב	נספח ניקוז		

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 עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	לייך	מקצוע / תואר	לייך
		04-6400337	לייך	04-6400827	מושב מגן שאול		מושב מגן שאול - אגודה חקלאית שתופית בע"מ		לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	

1.8.2 יוזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד // שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	לייך	מקצוע / תואר	לייך
	04-6400337	לייך	04-6400827	מושב מגן שאול		מושב מגן שאול - אגודה חקלאית שתופית בע"מ		לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	לייך	מקצוע / תואר	לייך	בעלים
	04-6560521	לייך	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית		מ.מ.י מחוז צפון		לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	• בעלים
	04-6400337	לייך	04-6400827	מושב מגן שאול		מושב מגן שאול - אגודה חקלאית שתופית בע"מ		לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	• חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לייך	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	לייך	מספר רישון	תאגיד / לייך	שם תאגיד / מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ZEHAVYI@netvision.net.il	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 12		לייך	086522	058498239	זהבי אתי	אדריכל	לייך	058498239	זהבי אתי	לייך	086522	לייך	לייך	מושב ציפורי 12	04-6456678	052-4733052	04-6456678	ZEHAVYI@netvision.net.il
P_maint@palgey-main.co.il	04-9893502	לייך	04-9893078	ניקנעם המושבה	20600	לייך			פלגי מים בע"מ	מורד מוסמך	לייך	לייך	לייך	לייך		לייך	פלגי מים בע"מ	ניקנעם המושבה	04-9893078	לייך	04-9893502	P_maint@palgey-main.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית הועדה המחוזית היחידה לאיכות הסביבה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הגלבו" ו הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה. היחידה לאיכות הסביבה, מחוז צפון במשרד לאיכות הסביבה.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד לשטח משקי לצורך הקמת חוות לולים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבני משק.
- קביעת זכות מעבר לכלי רכב-דרך מצעים בלבד.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	27.02
-------------------------	-------

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	502	קרקע חקלאית
	201	מבני משק
	601	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		יעוד	מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר
16.1	4.37	קרקע חקלאית דרך מאושרת	99.0	26.76
1.1	0.26		1.0	0.26
82.80	22.39	מבני משק		
100	27.02	סה"כ	100	27.02



4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 שטח למבני משק,

4.1.1 שימושים

בשטח זה יותרו הקמת 3 לולים (מבנה לאחסון עופות) לפי הפרוט הבא:

1. מבנה גדול על רפד-מיועד לאימון וגדול פרגיות פיטום והודים ורבייה על רפד.
2. סככות סוללות- מיועדים לגדול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות.
3. מבנים מבוקרים לגדול מבוקר של עופות, כולל חדרי פקוד ובקרה.
4. מבני נלווים- מיכל תערובת, מתקן סילוק פגרים, מיכל מים, מכלי דלק וגז, מחסן, מערכות כבוי אש וחשמל, המחסן החקלאי, המשרד, משקל חקלאי. היתרים בשטח זה יהיו באישורם של משרד החקלאות הבריאות ואיכות הסביבה.
- וכן מותנים באישור תכניות נקוז ע"י רשות הניקוז.
5. חניה ודרכים פנימיות לשרות תפעולי של הלולים.

4.1.2

הוראות:

- א. בקשה להיתר בשטח זה מותנית באישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. הבניה תהא בהתאם לנספח הבינו/נופי ולנספח הניקוז תוך מילוי כל הדרישות המופיעות בהם.

4.2 עיצוב אדריכלי

- א. שתילת שורות זיתים סביב המבנים כמסומן בתשריט.
- ב. בחמרי הגמר של המבנה יש להשתמש בצבעים וחמרים שישתלבו ככל הניתן בצבעי הסביבה וימנעו נצנוץ.
- ג. תאורת המבנה תהיה כבויה בשעות החושך ותופעל על ידי חיישן תנועה בהגעה למתקן.
- ד. יש לשאוף למפלסי 0.00 של המבנים שיביאו לאיזון מוחלט בכמויות חפירה/מילוי.
- ה. יש להמנע מהשארת כל שפך אדמה בשטח. הטופוגרפיה הטבעית תושב לאחר הבניה לקדמתה.
- ו. יושקע מאמץ מקסימלי בכך שגבהי מסד הבנינים ישאפו ככל הניתן להצמד לקרקע טבעית במגבלות של מפלסי הניקוז הנדרשים.
- ז. יש לבצע מספר רב יותר של סילאואים ובכך לאפשר שגובהם לא יעלה על 3.5 מ' כגובה גגות הלולים

4.3 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים:

בשטח זה תותר סלילה ומעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בניה בשטח זה למעט לצרכי תשתיות וכן מתקני דרך, שבילים, וגינון.

4.4 אזור חקלאי+זיקת הנאה למעבר רכב

4.3.1 שימושים:

בשטח זה יותר ריבוד מצעים בלבד למעבר כלי רכב חקלאים והולכי רגל. לא תותר בניה/עבוד חקלאי בשטח זה המהווים הפרעה למעבר כלי הרכב החקלאים, רוחב זכות מעבר 6 מ'.

5. טבלת זכריות והוראות בניה-מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)**		מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לוחם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח המגרש (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מוערי/מרי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מבני משק
	צדדי	צדדי ימני							מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת			
5	4	4	5	5	5 מ"ר	---	---	35%	--	--	7,425 מ"ר	201	22,000
											7,380		
											45 מ"ר		

יגובה הלולים לא כולל מעי טכניות וסילו להאכלת העופות.
 יראה קווי בנין לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להיתר בניה

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז(כולל התיחסות למניעת זיהום מי נגר עילי), ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה מסוג זה, בהתאם לדרישות ואישור של משרד הבריאות, איכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה מקומית.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת מסמך המתאר את הפעילות המבוקשת, שמושי קרקע מבוקשים, פרוט תשתיות שידרשו לבצוע התכנית וכן פרוט אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים צפויים
- ד. תנאי להיתר הינו הכנת תכנית גינון והסדרת הטיפול בעודפי עפר, תנאי לטופס 4 הינו בצוע בפועל של התכנון הנייל.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית ניקוז בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו ופרשה טכנית ע"י רשות הניקוז האזורית.
- הנחיות לצמצום הפגיעה בשטחים חקלאים: אין לחסום תוואי ניקוז. יש להימנע ממתלולי קרקע הנוצרים מחפירה. ייצוב הנדסי של מתלולי קרקע קיימים.
- ו. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך פיתוח סביבתי, פיתוח תשתיות.

6.2 הוראות בנושא 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.
- קווי חשמל ותחנת הטרנספורמציה בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1998.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל חקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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

6.3 הפקעות

6.3.1 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור תא שטח 201, יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 שטח עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.6 אשפה

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

6.7 כבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.8 חניות

החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף, בתחום המגרש.

6.9 הנחיות סביבתיות והוראות בנוגע למי נגר עילי

א. מבני הלול יתוכננו באופן שינתן פתרון למניעת נגר עילי ותשטיפים, ושמי גשמים מהשטח הפתוח והגגות ינוקז באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מע" הניקוז האזורית מחוץ למשק. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר ע"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970

ב. תעשה הפרדה בין ניקוז השטח הפתוח והגגות לבין ניקוז מי שטיפת הלולים, שיופנו לבור אטום בעל נפח שלא יקטן מ-10 קוב. מי השטיפות יסולקו למע" הביוב האזורית.

ג. בתחום חוות הלולים יש להתקין פתרון לטיפול בפגרי עופות וסילוקם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והשרות הווטרינרי.

ד. מטרדי ריח- על היזם לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצום מפגעי ריח מפעילות מותרת בשטח חוות הלולים, הן בגידול השוטף והן בעת פינוי וניקוי הלול.

ה. אחסון דלקים- משטח מאצרה בנפח של 110% או לחילופין המכלים יעמוד על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

ו. לא ינתן טופס 4 אלא לאחר הוצאת רשיון עסק כחוק.

ז. בעת מתן היתר בניה יעשו במידת הצורך שינויים בהיקף וסוג הצמחייה ע"פ שקול דעת מתכנן הנוף ובאישור משרד להגנת הסביבה או מורשה מטעמו.

6.10 רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

6.11 חלוקה

- 6.11.1 תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.
- 6.11.2 חלוקה חדשה לפי הוראות התכנית עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.12 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.13 תשתיות

1. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הינו סילוק מי הביוב סניטרים שרותים ומקלחות ואגרו בבור אטום בנפח 6 מ"ק, מי שטיפה של כל לול ואגרו במיכלים של 5 מ"ק מיכל וכל זאת בהתאם למפורט בנספח הביוב (ראה מפה מס' 3-4-1503).
ביצוע תשתיות הני"ל (בורות איגום ומערכת איסוף תשתים יהיה התנאי למתן היתר. מי הביוב הני"ל כולל מי תשתים יפנו ע"י היזם למטי"ש מאושר (מטי"ש מגן שאול או אחר בתאום עם קולחי גלבע, או מ.ע. גלבע).

6.14 תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך פיתוח סביבתי, פיתוח תשתיות.

6.15 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.16 פיתוח תשתיות

- 6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- 6.6.5 תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

7 ביצוע התוכנית

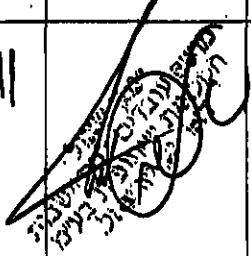


7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הוצאת היתר בניה	מייד-כולל אישורי הרשויות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית : 3 שנים מיום אשור תכנית זו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.9.11		מושב מגן שאול			מגיש התכנית
12.9.11		מושב מגן שאול			יוזם התכנית (אם רלבנטי)
		מ.מ.י מחוז צפון חכירה ע"י מושב מגן שאול			בעלי עניין בקרקע
17/9/2011		זהבי איתי אדריכלים	058498239	זהבי איתי	עורך התכנית

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: _____ שם התוכנית: "שינוי יעוד לתעשייה ומסחר, אחד וחלוקה"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/9/2011 חתימה: _____

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התוכנית 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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.
(4) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
(5) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/ ששמה "חוות לולים-מושב מגן שאול" (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

17/9/2011
תאריך

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התנו"ב - שמירה על עצים בוגרים

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 : 19156 / א

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: 4/11/2008 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).

6/9/2011
תאריך

פלגי מינקס
מחנך ומודד מוסמך
מ.ר. 943

943
מספר רשיון

14 קק
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 7/8/2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

6/9/2011
תאריך

פלגי מינקס
מחנך ומודד מוסמך
מ.ר. 943

943
מספר רשיון

14 קק
שם המודד

11 נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: _____ שם התוכנית: _____
 עורך התוכנית: _____ איתי זהבי _____ תאריך: _____ חתימה: _____

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 אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



סניף סנדל העסק: 04-6540243
סניף ראש פינה: 04-6804130
ltd.ltd@netvision.net.il