

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מבואית 2006
 משרד התכנון והבניה
 25-10-2011
 בית קבע
 טירת עליית

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/17759
שם תוכנית: לגיטימציה ללולים קיימים - קיבוץ תל קציר
שינוי ייעודי קרקע משטח חקלאי לשטח למבני משקי
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/1593 המאושרת

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: עמק הירדן
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/17759 הועדה המנדטית לתכנון ובניה החליטה ביום 23/3/11 לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון _____ יו"ר היעוץ המיוחד _____</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>הועדה לאישור תכנית מס' ג/17759 מוסמכת על ידי משרד הפנים 15.2.12</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטרתה מתן לגיטימציה ללולים הקיימים ולאפשר בניית לולים חדשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מפורטת מס' ג/17759 לגיטימציה ללולים
קיימים - קיבוץ תל קציר
שינוי ייעודי קרקע משטח חקלאי לשטח למבני
משקי המהווה שינוי לתכנית מס' ג/1593
המאושרת - תל קציר

17759/ג

מספר התוכנית

1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)יפורסם
ברשומות

48.854 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

1.3 מהדורות שלכ

2 מספר מהדורה בשלב

19/06/2010 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1. האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
2. ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

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

3. תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.
- סוג איחוד וחלוקה

4. האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

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

קואורדינטה X 258750
קואורדינטה Y 734075

1.5.2 תיאור מקום תל קציר - קיבוץ תל קציר**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק הירדן**

התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שבונה
רחוב
מספר בית
תל קציר
קיבוץ תל קציר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15710	• מוסדר	• חלק מהגוש		14

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
1593/ג	42

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/1593	• שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/1593 המאושרת.	2519	01/003/1979
תמ"א 35	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 35 (ייעוד : רגישות נופית – סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים ומרקם חופי).	4467	04/01/2006
תמ"א 3/11/ב	• אישור על פי תכנית מתאר ארצית	צמצום גבול רצועת התכנון ב 30 מ' על פי החלטה ולתייע מס' 408 מיום 29/09/09.	5107	29/08/2002
תמ"א 13	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 13 המאושרת.		11/11/1981
תמ"א 3/ב/34	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 3/ב/34 המאושרת.	696	06/12/2006
תמ"א 4/ב/34	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 4/ב/34 המאושרת באזור א'1	1955	16/07/2007
תמ"מ 9/2	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 9/2 המאושרת (ייעוד : שטח חקלאי ננף כפרי פתוח ושטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר ומניעת זיהום מים).	553	01/05/2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	איהאב זועבי	28/09/2011		20		• מחייב	חוראות התוכנית תשריט
	ועדה מחוזית	איהאב זועבי	28/09/2011	1		1: 1250	• מחייב	תוכנית נספח בינוי
	ועדה מחוזית	איהאב זועבי	28/09/2011	1		1: 500	• מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	אד"ש שלמה	24/04/2006		5	1: 25000	• מחייב	נספח נופי

1.7 כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילגמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

מגיש התכנית 1.8.1										
גוש/ גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
			04-6756870	תל קציר		קיבוץ תל קציר				

יזם במועל 1.8.2									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
		04-6756870	תל קציר		קיבוץ תל קציר				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
pmiot@mni.gov.il		04-6563945	נצרת עילית		מנהל מקרקעי ישראל (מוחבר לקיבוץ תל קציר)				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
chab_zorah@bezeqint.net	04-6015777	050-5374772	יפיע ת.ד. 307 מיקוד 16955			755	059495168	איהאב זועבי	איהאב זועבי	מתנדב ומודד מוסמך
chab_zorah@bezeqint.net	04-6015777	050-5374772	יפיע ת.ד. 307 מיקוד 16955			755	059495168	איהאב זועבי	איהאב זועבי	מתנדב ומודד 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

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**

1. מתן לגיטימציה לחוות לולים בת 3 יחידות.
2. שינוי ייעודי קרקע משטח חקלאי לשטח למבני משקי.
3. בנית שני לולים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד מחקלאי למבני משק.
2. צמצום רצועה לתכנון של דרך מ-918 מ-300 מ' ל-270 מ' עבור שינוי ייעוד משטח חקלאי למבני משק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	48.854 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12000		12000		מ"ר	מבני משק

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבני משק	1	

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

שם ייעוד: מבני משק	4.1
שימושים	4.1.1
בשטח למבני משק תותר הקמת לולים בלבד וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לנייל לרבות חנייה.	
הוראות	4.1.2
הוראת בינוי	א.
קבלת היתרי בניה תהיה מותנת בהוראות איכות הסביבה בתואם לשימוש ובאישור המשרד לאיכות הסביבה, עפ"י הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.	
הגישה לחוות הלולים המוצעת תהיה מתוך חוות הלולים המאושרת.	ב.
חניה תפעולית תשמש לצורך טעינה ופריקה של צרכי מבני המשק מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב.	ג.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות נופיות**

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ברשימת התכליות בתנאי שיעמדו בדרישות משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים למבנים ולסביבה.

6.2 הוראות והנחיות נוספות

הקטנת מופע חוות הלולים בנוף:

- א. תנטע שדרת עצים/שיחים/מטפסים לאורך הגדר המקיפה את החווה.
- ב. סוג הצמחיה בתוך תחום התכנית תהייה צמחיה מקומית, בתיאום עם רט"ג.
- ג. במרווחים בין יחידות הלולים ובמדורות יזרעו בצמחים עשבוניים רב שנתיים מייצבי קרקע.
- ד. תעלות הניקוז של מי הנגר מהגגות והמשטחים תשארנה נקיות ללא הצטברות סחף ו/או צמחיה.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור המשרד להגנת הסביבה.
- ב. אישור המשרד להגנת הסביבה לטופס 4.
- ג. פיתוח נופי.
- ד. אישור תכנית בינוי ופיתוח סביבתי שתכלול: שיכום הסביבה לאחר ביצוע והקמת המבנים, סימון הגדרות ותכנית שתילה ונטיעה כולל מערכת השקיה.
- ה. ביצוע בפועל של תכנית גינון.
- ו. מבני הלולים יבנו מאיסכורית בגוונים אפור/בזי בכל מקרה לא בגוון לבן בוהק.
- ז. פינוי זבל עופות לאתר מאושר לטיפול בזבל בע"ח.
- ח. אישור משרד החקלאות.

6.4 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

- א. **אספקת מים**: אספקת המים תהיה מהרשת המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. **ניקוז**: תנאי לקבלת היתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ג. **ביוב**: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י מינהלת הכנרת, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ד. **אשפה**: סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5. רישום
תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הבוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.6. תנאים לביצוע התכנית
תנאי למתן היתר מבוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.7. 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 באותה שעה, בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8. חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.9. חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תובן תכנית לצרכי רישום ערובה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום בתואמת 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 בהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.10. 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.
- 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 הבנין 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 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⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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⁽²⁾.

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

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים 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 מכת חוק 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 העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.11 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בנייה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.12 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.13 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.14 פיתוח סביבתי

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

ג. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

1. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה על ידי הגבהת הלול, או על ידי בניית סוללת עפר או על ידי חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.

2. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר ופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב-1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת ניקוז הטבעי.

3. שפכים סינטאריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או מפלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.

4. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוט.

5. לפני שטיפת הלול וחיטוי ונקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר בסעיפים 6,7 ו-8 (בהנחיות הבין משרדיות ללולים). מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה למתואר בסעיפים 6,7 ו-8.

6. מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.

7. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק נפח

- הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה . המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מיזיקים תברואיים .
8. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית .

6.15. סטייה ניכרת

כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו , יהווה סטייה ניכרת.

6.16. פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
שלב (א)	בצד המערבי של התכנית	(כבר בוצע).
שלב (ב)	בצד המזרחי של התכנית	(יבוצע תוך 3 שנים).

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 5 שנים מיום אישורה .

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28/09/2011	לרוב הולץ קיבוץ תל-קציר	קיבוץ תל-קציר	570008953 12627030 053236725	לרוב הולץ (אז אילן)	מגיש התוכנית
28/09/2011	לרוב הולץ קיבוץ תל-קציר	קיבוץ תל-קציר	570008953 12627030 053236725	לרוב הולץ (אז אילן)	יזם בפועל (אם רלבנט)
28/09/2011		מנהל מקרקעי ישראל (מוחזר לקיבוץ תל קציר)			בעלי עניין בקרקע
28/09/2011	איהאב זועבי מנהל מקרקעי ישראל מוספר רישיון מסי 755		059495168	איהאב זועבי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	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	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה איהאב זועבי (שם), מספר זהות 059495168
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17759 ששמה _____
(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הכנת תכניות והנדסה גיאודטית מספר רשיון 755.
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 ושיפוט.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

איהאב זועבי
מהנדס גאודטי ומדיד
מספר רשיון מס' 755

חתימת המצהיר

28/09/2011

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____ ,
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
 אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17759/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17/9/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

איהאב זועבי
מהנדס אזור המודד
מוסמך רשיון מס' 755

755
מספר רשיון

איהאב זועבי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 16/02/2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

איהאב זועבי
מהנדס אזור המודד
מוסמך רשיון מס' 755

755
מספר רשיון

איהאב זועבי
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית