

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 17932

שם תוכנית: מפעל קומפוסט-זרעית

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: חבל אשר ומעלה הגליל

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="235 1016 760 1304" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17932 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 24/10/11 לאשר את התוכנית</p> <p>יוסוף ירון ימ"ר הועדה המחוזית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון</p> </div>	
<div data-bbox="243 1508 690 1696" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 17932 פורסמה בלשון התכנון מס' 17932 מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר דרך גישה ושינוי ייעוד משטח חקלאי לחקלאי עם הנחיות מיוחדות, לצורך הקמת מפעל קומפוסט לשימוש מצע לגידול פטריות צפונית מערבית ליישוב זרעית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מפעל קומפוסט זרעית	יפורסם ברשומות
		מספר התוכנית	ג/17932	
1.2	שטח התוכנית	19277.35 מ"ר		
1.3	מהדורות	שלב	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאי הפקדה 	
		מספר מהדורה בשלב	4	
		תאריך עדכון המהדורה	13.11.2011	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	יפורסם ברשומות
		<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	
		לפי סעיף בחוק		
		היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן 2 • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר ומעלה הגליל

קואורדינטה X 226\350
קואורדינטה Y 778\300

1.5.2 תיאור מקום מושב זרעית צמוד לגבול הצפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

מ.א. חבל אשר
מ.א. מעלה הגליל
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

צפון זרעית
ל"ר
ל"ר
ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19857	מוסדר	חלק מהגוש	ל"ר	1,4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17.6.1990	3774	תכנית ג/17932 גוברת על תכנית 6540	שינוי	6540
30.3.1995	4293	תכנית ג/17932 גוברת על תכנית 4908	שינוי	4908
16.07.07	5704	תכנית ג/17932 כפופה לתכנית תמ"א 4/ב/34 אזור רגישות א'1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34 אזור רגישות א'1
27.12.05	5474	תכנית ג/17932 כפופה לתכנית תמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
16.08.05	5696	תכנית ג/17932 כפופה לתכנית תמ"מ 9/2	כפיפות	תמ"מ 9/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אביבה רוטביץ	11.2011	לי"ר	17	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אביבה רוטביץ	11.2011	1	לי"ר	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אביבה רוטביץ	6.2010	1	לי"ר	1:1000	מנחה	נספח בנין התוכנית
	ועדה מחוזית	ד"ר עמיר אידלמן	10.2006	לי"ר	14	לי"ר	מנחה	חוק"ד הדירולוגית
		אדרי נוף רבקה מן	3.2010	לי"ר	10	לי"ר	מנחה	נספח נופי סביבתי
		ד"ר רבקה קולטן-שפירא	11.2005	לי"ר	44	לי"ר	מנחה	מסמך סביבתי

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המנחים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
19857 1	לייר	לייר	0545-484197	0545-484197	מושב זרעית ד.ג. גליל מערבי 22870	לייר	לייר	לייר	49767536 033564287	דודיאן יצחק דודיאן משה	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייר	לייר	לייר	לייר	מושב זרעית ד.ג. גליל מערבי 22870	לייר	לייר	לייר	לייר	מושב זרעית	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכרים
לייר	04-65660521	לייר	04-6558211	קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	לייר	מנהל מקרקעי ישראל	לייר	לייר	מ.מ.ג. לייר		
לייר	לייר	לייר	לייר	מושב זרעית ד.ג. גליל מערבי 22870	לייר	לייר	לייר	לייר	מושב זרעית		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
A viva_r@bezeqint.net	04-9972731	0524-882182	04-9920689	הרמון 2 נהריה 22326	לייר	לייר	35530	055299051	אביבה רוטביץ	אדריכלית	
לייר	04-9966305	0522-271543	04-9966305	כפר יאסיף כביש ראשי	לייר	לייר	717		סאהר חאני	מודד	מודד
לייר	04-6938996	052-2264558	04-6937875	כרזים	לייר	לייר			רבקה מן	אדריכלית טף וגנים	אדריכלות טף
amgolog@netvision.net.il	02-6727370	052-383774	02-6727372	רח שמועון 5 ירושלים 93629	לייר	לייר			ד"ר עמיר אידלמן	גיאולוג	גיאולוג
Rivka.Kolton.shapira@gmail.com	09-8664781	0522-448877	09-8663196	ת.ד. 283 כפר יתחקין 40200	לייר	לייר			ד"ר רבקה קולטון-שפירא	יועצת סביבתית	יועצת סביבתית

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
לי"ר	לי"ר

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 ייעוד משטח חקלאי לחקלאי עם הנחיות מיוחדות לצורך הקמת מפעל קומפוסט לשימוש מצע לגידול פטריות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת קווי בנין, הגדרת זכויות בנייה, קביעת דרך גישה וקביעת שימושים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	19.27735
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7000		7000	-----	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
לי"ר	לי"ר	400	400	חקלאי עם הנחיות מיוחדות
לי"ר	לי"ר	200	200	חקלאי עם זיקת הנאה למעבר ברכב

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
94.11	18142	100%	19277.35	חקלאי
5.89	1135.35			
100%	19277.35	100%	19277.35	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: חקלאי עם הנחיות מיוחדות	4.1
שימושים	4.1.1
א. ישמש להקמת מבנים להכנת קומפוסט, או מבנים לגידולים חקלאיים, משרדים ושירותים שונים הנדרשים לתהליך ולעובדים.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
	א.
	ב.
	ג.

4.2 שם ייעוד: חקלאי עם זיקת הנאה למעבר ברכב	4.2
שימושים	4.2.1
א. ישמש דרך גישה למגרש המוצע בזאת ליעוד החקלאי עם הנחיות מיוחדות.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל יעוד (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת	מעל							מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי שירות	שטחי עיקרי			
5	2	5	5	2	7	45%	--	--	--	44%	8000	0	0	1000	7000	18142	400	חקלאי עם הנחיות מיוחדות

6. הוראות נוספות

6.1	. הוראות בנושא חשמל																								
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="1" data-bbox="284 703 1331 1270"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>1 מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף		קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה		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		בתיאום עם חברת חשמל	1 מ'	ארון רשת	3 מ'	שנאי על עמוד
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																								
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף																								
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד																								
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה																								
	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																								
	בתיאום עם חברת חשמל																								
1 מ'	ארון רשת																								
3 מ'	שנאי על עמוד																								

6.2. תשתיות**6.2.1 הנחיות כלליות לתשתית**

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז גז וכד'). במידת הצורך יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים תוך שמירה על זכויות המעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.

6.2.2 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2.3 ניקוז

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

הוראות לניקוז משמר נגר**א. כללי.**

התכנון המפורט של הניקוז יערך תוך נקיטת אמצעים לשימור וניצול מי נגר עילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם לתמ"א 4/ב/34:

- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקובים וחדירים.

6.2.4 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מניעת חלחול תשטיפים למי תהום ולגופי מים עיליים:

- שטח האחסון של הקש בחוף יהיה מנוקז אל בור התשטיפים.
- זרימת מי גשמים מחוף לשטח המפעל תופנה לצדדים כדי שניקוז זה לא יעבור דרך חצר המפעל.
- התשטיפים מכל שטחי העבודה במפעל ינוקזו אל בור השיקוע והמים יוחזרו למעגל העבודה.
- קירוי (כולל קירות) בצורה אטימה שתימנע ממי הגשם לבוא במגע עם המצע.
- רצפת המקום תהיה אטימה לחלוטין כדי שתמנע חלחול תשטיפים לתת הקרקע.

6.2.5 חשמל ותקשורת

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הועדה. תאורה ציבורית: הועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.

6.3. הוראות כלליות

6.3.1 היטל השבחה

היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.3.2 יישור ומילוי הקרקע

לא תתחיל כל עבודת בניה במגרש אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות. גובה הקרקע שלגביו מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה. עודפי עפר מחפירות המרתפים ופסולת בנין יפנו לאתר סילוק פסולת מאושר.

6.3.3 חניה

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

6.3.4 הוראות פיקוד העורף

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

6.3.5 כיבוי אש

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

6.3.6 תנאים להגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית

הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה למגרש נשוא ההיתר, ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך, הכוללת פתרון חניה לכל השימושים. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:250. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט DWG או DXF.

6.3.7 הוראות בנושא איכות הסביבה ונוף :**א. כללי**

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב. עצים קיימים :

יש לשמור על עצים שאינם בתחום קו הבניה של המבנים, עצים לעקירה יסומנו ע"ג התכנית בקני"מ 1:100 בסמוך לגדר המפעל יינטעו צמחים אופייניים לאזור ההררי הזה. יש לשתול מטפסים לאורך כל הגדר הדרומית, כך שיכסו את הגדר לכל גובהה.

ג. נטיעת עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית לנטוע עצים, שיחים לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

ד. עודפים ושפכים :

הפעלת האתר מותנת בביצוע איטומים וטיפול בעודפי תשטיפים ומים ע"פ הדוחות המצורפים בזאת-המסמך הסביבתי ונספח הנוף והסביבה, ובאישור איכות הסביבה להפעלתו התקינה.

ה. פסולת :

הפעלת האתר מותנת בהסדרת מחזור הפסולת (כפי שקיים בפועל כיום) ופינוי עודפי אשפה במידת הצורך לאתר אזורי.

1. סילוק מפגעים:

בעלי האתר יחויבו לכל מפגע שנוצר כתוצאה מבנייתו, ועליהם האחריות שלא יפגע הנוף הטבעי מחוץ לקווי המגרש. לא תינתן תעודת גמר למבנה אלא לאחר קבלת אישור ועד הישוב זרעית, שאין כל פגיעה חריגה במגרש ובסביבתו.

אין לשפוך, ללכלך או לגרום לשום שינוי, מחוץ לשטח המגרש, כולל תנועה לצרך בנייה או כל צורך אחר.

הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית להקים גדרות או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמוכן לגזום עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה כאמור, תהיה רשאית הועדה לבצע העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

2. קווי טלפון, תקשורת-יעשו במערכת תת-קרקעית.

ח. גידור:

האתר יגודר ברשת מחוטי פלדה קשה, מגולוונת בטבילה באבץ חם בגובה 2.5 מ', כל הריתוך יעשה לפני הגליון.

לא יותר שימוש ביריעות או באריגי פלסטיק צבעוניים לתיחום או יצרת חיץ.

ט. אשפה:

מיכלי אשפה ימוקמו בתחום המגרש ליד הכניסה. במידה ויהיה צורך בפינוי אשפה ע"י המועצה, יתואם הפינוי עם המועצה המקומית (כעת אין צורך בפינוי אשפה מאחר והכול ממוחזר)

6.3.8 סטייה ניכרת:

שימוש אחר במבנה, שלא במטרה ולייעוד אליו נקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תוספת מבנים בהתאם ליכולת היזם במס' שלבים	

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך: 13.11.11	חתימה: 	שם: דוידאן יצחק דוידאן משה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 13.11.11	חתימה: 	שם: אדריכלית אביבה רוטביין	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: טל: 04-9920689 נייד: 052-4992182 bezeqinf.net		
תאריך: 13.11.11	חתימה: 	שם: מושב זרעית	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה: 	שם: מנהל מקרקעי ישראל מושב זרעית	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תכנית מס' 17932

מבא"ת 2006

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רבקה מן, מספר זהות 05421377-3,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 17932 ששמה מפעל קומפוסט - זרעית (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם המ"מ - נ"מ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 0089244 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום אדריכלות נוף שחלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אדריכלות נוף בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והטמר 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.

רבקה מן
חתימת המצהיר

25/5/11
תאריך

רבקה מן - אדריכלות נוף
LANDSCAPE ARCHITECTURE
בניין 04-6937875
REBEKAMANN@KORAZIM.CO.IL

תכנית מס' 17932

מבא"ת 2006

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ד"ר רבקה קולטון שפירא, מספר זהות 50730605, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 17932 ששמה מפעל קומפוסט - זרעית (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום סביבה ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמסמכה הוא _____ או לחילופין ומחק את המיותר:
אני מומחה בתחום איגוף הסגור שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים צנרת ואילנות 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 ושחשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רבקה קולטון שפירא
חתימת המצהיר

25.05.2011
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 : 17932

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- 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: _____
 וחיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

_____ סאהר חאגי
 שם המודד
 _____ מספר רשיון
 _____ חתימה
 _____ תאריך

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 16.6.09 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____ סאהר חאגי
 שם המודד
 _____ מספר רשיון
 _____ חתימה
 _____ תאריך

תכנית מס' 17932

מב"ח 2006

הצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום נוטה ד"ר עמיר אידלמן, מספר זכות 000545657 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 17932 ששמה מפעל קומפוסט - זרעית (לחלן - הייתוכנית).
2. אני מומחה לתחום גנאלוגיה ויש בידי תעודה מטעם הצב ר"ת לחגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא הלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכת את הנושאים ה' 3/1/11 בתוכנית.
4. אני בעל המומהיות והחכשרה 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 עיכתי ושחשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

25/05/2011
תאריך

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009

049806603

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה, אדריכלית אביבה רוטביין (שם), מספר זהות 055299051, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 17932 ששמה מפעל קומפוסט – זרעית (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35530.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. רבקה מן, אדריכלית נוף.
 - ב. ד"ר עמיר אידלמן, גיאולוג.
 - ג. ד"ר רבקה קולטון שפירא, יועצת סביבתית.
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.

אביבה רוטביין
 אדריכלית, מנהל ערים
 הרבים 2 נחלת יד 22324
 טל: 04-9920689 ניט: 052-4882182
 cviva_r@bezeqint.net

חתימת המצהיר

11.2011

תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מספר תעודת זהות: 22326
 מספר טלפון: 052-4882152
 e-mail: catalva_t@bezeqint.net

עורך התוכנית: אדריכלית אביבה רוטביין תאריך: 11.2011 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.

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'?		+
הוראות התוכנית		אם כן, פרט: חו"ד הדרולוגית, נספח נופי וסביבה, מסמך סביבתי.		
		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-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 וחותמת ⁽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		+
		מספר התוכנית		+
	התאמה בין התשריט להוראות 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 – "החיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנותל	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: <u>חבל אשר ומעלה הגליל</u>		
		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 ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	+	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	+	
חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	+	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי הפירה ומילוי'?	+	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	+	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	+	
		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה לולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	+	
חיזוק מבנים בפני רעידות ⁽⁷⁾		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?	+	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	+	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	+	

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנותל - "החזית לעריכת חזרות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנותל ובחזיתות 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.

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

נספח הליכים סטטוריים

מספר ת"ד 9151555
 חתימה: 052-489-20689
 ת"ד 72
 טל: 052-489-20689
 חתימה: 052-489-20689
 @

עורך התוכנית: אדריכלית אביבה רוטביין תאריך: 11.2011

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 הנמאשר	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 החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		