

תכנית מס' ג/18405

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

02-11-2010

נתקבל

נצרת עילית

מבא"ת 2006
משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
01-11-2010
נתקבל
פדנת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18405

שם תוכנית: חוות לולים ברם-און,

עפ"י תכנית ג/6540 מאושרת

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
2010-04-25
נתקבל
נצרת עילית

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: הגלבוש
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18405 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25.4.2010 לאשר את התוכנית מנהלת מיחל תכנון סמנכ"ל לתכנון</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 18405 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18405 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 18405 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.7.2010 להפקיד את התוכנית מנהלת מיחל תכנון סמנכ"ל לתכנון</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה לחוות לולים תואם תכנית ג/6540

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חוות לולים ברס-און עפ"י תכנית ג/6540 מאושרת	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ג/18405	מספר התוכנית		
32,837 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> הגשה לחידוש החלטה 	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
08.02.10	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> כן 	<ul style="list-style-type: none"> האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 		
ועדה מחוזית			
<ul style="list-style-type: none"> לא רלוונטי 	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

הגלבו	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
226300	קואורדינטה X		
714300	קואורדינטה Y		
מושב רם-און		1.5.2 תיאור מקום	
מוא"ז הגלבו	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
	התייחסות לתחום הרשות נפה		
מושב רם-און	יישוב	1.5.4 כתובות שבוך חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
	שכונה		
	רחוב		
	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20774	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6540/ג	• כפיפות * שינוי * שינוי		3957	26.12.91
מש"צ 5110/ג			3465	5.7.87
1361/ג			3420	22.1.87

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' רוזנרסון אבי	08.02.10		13		• מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' רוזנרסון אבי	08.02.10	1		1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' רוזנרסון אבי	08.09.08	1		1:1000/1:200	• מנחה	נספח בינוי
		הי' אדרי' נופש ארז	08.09.08	1		1:1000	• מחייב	נספח נופי
		יהונתן הראל	08.09.08	1		1:200	• מחייב	נספח ניקוז
			08.09.08	1		1:200	• מחייב	נספח ביוב

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
				04-6499857	מושב רם-און					מושב רם-און
			054-3121701	04-6499046	מושב רם-און				09644055	אדרי' אמציה
1.8.2 יזם בפועל										
	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
				04-6499857	מושב רם-און					מושב רם-און
			054-3121701	04-6499046	מושב רם-און				09644055	אדרי' אמציה

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	04-6560521		04-6558211	380 ת.ד. נגרות עילית			מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקט	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מתכנן נרף ניקוז
rosengarten@012.net.il		054-4696912	04-6522544	ת.ד. 2150 עפולה			30387	05137812	רוזנטן אבי	אדריכל ומ. ערס	
		050-9336693		קבוץ מורע					שן ארז	הנדסאי אדריכלו	
		054-6597073		רח' יהושע, עפולה					חראל יחזקאל	הנדסאי	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים לחלן 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**

- א. איתור שטח לאזור משקי – חוות לולים.
- ב. שינוי יעוד השטח מאזור חקלאי לאזור מבני משק (חוות לולים).
- ג. קביעת דרך גישה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בניה למבני משק, שטח, גובה ומרווחי בניה..
קביעת השימושים והמתקנים המותרים באזור מבני משק ותנאים להוצאת היתר שינוי לתכנית ג/1361

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		מבני משק	100A
		777	100 B

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

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד		מ"ר	אחוזים	
99.6	32,717	מבני משק	32,837	100	קרקע חקלאית	
0.4	120	דרך				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבני משק
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת לולים לאכסון עופות על רמד – מיועד לאימון וגידול עומת מיטום על רמד
ב.	תותר בניית מבני עזר (נספחים) – מיכלי תערובת, מחסן, ח.פיקוד, מתקן סילוק פגרים, מיכלי מים, מיכלי דלק או גז, מערכות חשמל וכיבוי אש, ח.גנרטור, תאי שירותים, מקלחת, משרד. תותר הקמת גדר היקפית ושערים
ג.	יתרו דרכי גישה, חניה וגינון
4.1.2	הוראות
א.	מרחקים, מדרך ציבורית, מדרך חקלאית, מגבול חלקה שכנה יהיו לפי תכנית ג/6540 ולטבלת מרחקי הצבה של משרד התקלאות.(ראה טבלה להלן)

1001/2006

מרחקי הצבה של מבני חקלאיים

מרחק	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
המרחק	המרחק	המרחק	המרחק	המרחק	המרחק	המרחק	המרחק	המרחק	המרחק	המרחק	המרחק
לולים למטילת	20	3-5	4	120	300	300	300	300	12	12	10
לולים למטילת על רמד	40	3-5	6	120	300	300	300	300	12	12	20
לולי פריחת חודרית	40	3-5	6	120	300	300	300	300	12	12	30
לולי פריחת לרשים	40	3-5	6	120	300	300	300	300	12	12	30
לולי רביית חרפשה	40	3-5	6	120	300	300	300	300	12	12	30
לולי המסי- ילא	40	3-5	6	120	300	300	300	300	12	12	30
גדרות	40	3-5	6	120	300	300	300	300	12	12	10
לולים למטילת חשופת פנים חודרית	40	3-5	6	120	300	300	300	300	12	12	10
באי אופן לרשים	20	3-5	4	120	300	300	300	300	12	12	10
המבנה או סוכה לרשים	30	3-5	4	120	300	300	300	300	12	12	3
מבנים לטון	30	3-5	4	120	300	300	300	300	12	12	3
מחצלת	20	3-5	4	120	300	300	300	300	12	12	3
מרחק פתח	120	3-5	10	120	300	300	300	300	12	12	3
מבנים למטילת	40	3-5	6	120	300	300	300	300	12	12	3
פתח רדוף דגש	20	3-5	4	120	300	300	300	300	12	12	5
באי מפתח מרחקים וריקת	20	3-5	4	120	300	300	300	300	12	12	5
באי מפתח מרחקים באי	30	3-5	6	120	300	300	300	300	12	12	5
באי רשת על	20	3-5	4	120	300	300	300	300	12	12	5
באי גידול מוטילת	20	3-5	4	120	300	300	300	300	12	12	3

- 1 פרט ללולי פריחת חודרית וסליל רדוף חרפשה
- 2 בית ומבנה פריחת חרפשה מרחקים אחר יקבול בחצולת לפינת רשת דבורים
- 3 מבני לול במרחק חקיקת בית שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מטר. במרחקים, כאשר הרחוב ביצב למבנה חלל רשת, ירד המרחק בינן לחלל ל- 30 מטר.
- 4 ותנודר במרחק 50 מטר, במבנה 20 מטר
- 5 ביד המבנה המרחק חלק כלפי מרחק המבנה. מרחק מבנה סיים 10 מטר (במקום 50 מטר)
- 6 מרחק פתח על פי הוראות מבני אש
- 7 גבול פתח המרחק יהיה פתח חקיקת המרחק מרחק המרחק המרחק
- 8 בתי מרחקים - המרחק למרחק מבני חלקת המרחקים חלקיק או במרחקים
- 9 בתי רשת כל אולם מרחקים למרחק מרחק, אבל פלטיקים על המבנה פתחים. המרחקים המרחקים אולם המרחק חלקיקת

מרחק מבני חקלאיים

1

מרחקים למבני חקלאיים

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	תשמש למעבר וגישה לחוות הלולים לכלי רכב וכלים חקלאיים מדרכים חקלאיות קיימות. הדרך תהיה דרך מצעים.
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה פרט למתקנים למים, ביוב וניקוח

6. הוראות נוספות

6.1 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה לפי העקרון המוצג בנספח בינוי. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בלבד.

6.4 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. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד ותיל אוירי	2.00 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'	20.00 מ' מציר הקו
ה. קו חשמל מתח על- 400 ק"ו	35.00 מ' מציר הקו
ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מ'
ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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

6.5 תשתיות ואיכות הסביבה:**א. מים:**

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

ב. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז. אישור פרשה טכנית ע"י רשות ניקוז אזורית. המים ינקזו בתעלות לגבול החלקה ומשם בגר לתעלות קיימות.

תנאים למתן היתר בניה:

- א. קו בנין מזרחי לא יפחת מ-50 מ' מציר הקישון.
- ב. מרחק גבול החלקה לפיתוח לא יפחת מ-40 מ' מציר הקישון.
- ג. רום מפלס רצפת הלולים לא יפחת מ-78.20.
- ד. יש להאריך סוללת הגנה מדרום ללולים ובהמשך דרך המצעים עד מפל ראש תבוצע סוללה במפלס 78.50 + עד מעבר לכל תחום הפיתוח..
- ה. יש להוסיף מעבר אירי (לפי הפרט בתכנית) בכניסה לתעלת הניקוז לנחל לפני מתקן הכניסה. ושיפועי מדרון המילוי בהיקף הפיתוח ובפרט בחלק המערבי יהיו לפחות 1:2 מחומר מהודק בשכבות.
- ז. רום דרכי המצעים ממזרח (מצפון לסוללת ההגנה הדרומית) יכול להיות 78.10.

ג. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, או פתרון אחר באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ד. ניקוז מי נגר עילי, שפכים סניטאריים ומי שטיפה מהלולים:

- א. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה ע"י הגבהת הלול, או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלול כדי להסות את מי הנגר למערכת הניקוז הטבעי.
- ב. בלולים לא מבוקרים – יופנה הנגר הנוצר על גגות הלולים אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב-1 מ' לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת ניקוז טבעי.
- ג. שפכים סניטאריים ינקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים: בהעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או מפלסטיק. נפח הבור יהיה תואם מספר העובדים ותדירות הפינוי, אך לא קטן מ-5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.
- ד. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.
- ה. לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת התסתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר בסעיפים ו', ז', ח'. מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה למתואר בסעיפים ו', ז', ח'. בכל מקרה אין להזרים מי השטיפה מהלול לערוץ נחל הקישון.
- ו. מי השטיפה ינקזו אל מפרד מוצקים סטטי. גודלו יקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, ויעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.
- ז. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינקזו אל מע' הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהעדר מע' ביוב סמוכה, יאגרו מי השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה לפי כמות מי השטיפה ובאופן שתמנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח תוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.
- ח. השפכים מבור האיגום יסולקו למע' הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.
- ה. **טיפול הפסולת וזבל עופות:**
 - א. זבל העופות יפונה מהלול בדרכים הבאות:
 1. למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו סמוך ללול;
 2. למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. משטח התפעול יהיה צמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ-10 ס"מ לשניה. הרצפה תהיה מבטון או אספלט ומותאמת לפעולות הניקוי.
 - ב. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון:
 1. אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד / מיחזור פסולת אורגנית.
 2. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדע שנה לאישור ע"י המשרד

האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל, והם יציגו מסמכים רלוונטיים.

6.6 אשפה וסילוק פגרים:

א. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

ב. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

לא ינתן היתר אלא לאחר שיובטח מקום איסוף אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית הבקשה להיתר.

ג. תכנית סילוק פגרים תוגש כחלק מבקשה להיתר בניה. פגרי העופות יסולקו בשיטות הבאות, כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים – פסדים 1981:

1. פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר.
2. כילוי בסיד במכלים אטומים בהתאם להנחיות האגף. תוצרי הכילוי יפנו לאתר פסולת מאושר.
3. שרפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
4. קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
5. הפגרים יסולקו בתום כל מדגר לאתר סילוק פסולת מאושר.

6.7 היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

6.8 חלוקה ורישום:

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

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

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

ד. שטח התכנית כולל בשטח המשבצת החקלאית החכורה ע"י מושב רם-און.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.10 תנאים להיתר:

הוצאת היתר בניה תותנה בהתאמת המוצע לנספח הבינוי ונספח הנופי המהווים חלק מתכנית זו. בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי תכלול המסמכים הבאים:

- א. מפה מצבית מעודכנת, ערוכה וחתימה ע"י מודד מוסמך הכוללת ציון העמדת כל המבנים והמתקנים עם ציון מרחקים בין המבנה המוצע למבנים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בחלקות הגובלות.
- ב. תכנית פיתוח ונוף לאזור הבניה בה יצוינו המבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים, קירות תומכים, ניקוז, טיפול בשפכים, סילוק אשפה, חניה, גדרות ונטיעות. הפיתוח הנופי יהיה מצומח מקומי חסכוני במים. כיוון שהאזור הנו בעל נוף של שטחים חקלאיים פתוחים אין לעבות את הצמחיה מסביב לחוות הלולים – מופע שזר לאזור, אלא לנטוע צומח מקומי שיטשטש את מופע הלולים – עצי שיזף. צבע הלולים ישתלב בסביבתם ולא יהיה בוהק. תאורה חיצונית למבנים, אם תדרש, תתוכנן כך שלא תהיה הארה לכוון השטחים שמחוץ לחווה ובעיקר לא לכוון נחל הקישון.
- ג. תכניות המבנה, לרבות פרוט חמרי בניה וגמר. המבנים יתוכננו לפי הנחיות משרד החקלאות והתקנות התקפות יש להבטיח חזות טאווה למבנים, השתלבות בסביבה. חזיתות יתוכננו לרמת גימור גבוהה ויצופו חומרים עמידים לאישור מהנדס הוועדה המקומית. גגות יהיו בגוון בהיר מפנל תעשייתי מבודד.

תנאים למתן היתר:
 א. אישור משרד החקלאות
 ב. אישור משרד הבריאות
 ג. אישור המשרד להגנת הסביבה ופתרון ניקוז הלולים.

6.11.7 גידור: שטח חוות הלולים יגודר בגדר מגולוונת לא בוהקת. על היזם מוטלת האחריות לגידור.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת לולים	היתר בניה

7.2 מימוש התוכנית

תוך כ 18 חודש ממתן תוקף לתכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ארזי אמציה תאגיד/שם דשות מקומית: מושב רם און	חתימה: רם און	תאריך:
מספר תאגיד:			

עורך התוכנית	שם: רוזנברטן אבי תאגיד:	חתימה: רוזנברטן אבי אדריכל ומתכנן ערים	תאריך: 8.2.2010
מספר תאגיד:		דשיון מט' 30387 עפולה ת.ד. 2150 טל. 04-6522544	

יזם בפועל	שם: ארזי אמציה תאגיד: מושב רם און	חתימה:	תאריך:

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:

מינהל מקרקעי ישראל
נחלת המפקד

תאריך: 31/10/10

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יבואן הכי-טול (שם), מספר זהות _____ מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 18405 ששמה מ.א.א. ס.א.א. ס.א.א. ס.א.א. (להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום ה/נ/ס/י בנין ויש בידי תעודה מטעם המנהל הכללי של רשמי המקצוע (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 ס.א.א. ס.א.א. ס.א.א. 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

18.8.09
תאריך

תכנית מס'

מבאי"ת 2006

הצהרת המודד

הצהרה: הצהרת המודד מותחה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שעוד את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שעוד את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנתר עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית. לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 18405 א

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (גלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפת הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ (היא חוכנה לפי הוראות נחל מבאי"ת ובתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (גלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: ג'ורג' סלוי מספר רשיון: 783

תאריך: 17/10/10 ותגימה: _____

2. עדכניות המדידה

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

שם המודד: _____ מספר רשיון: _____

תאריך: _____ ותגימה: _____

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבי אברהם (שם), מספר זהות 51378123 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 18405/6 ששמה אזור לוליים ר.ס. און (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום 18405/6 מספר רשיון 30387.

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

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

א. י' מ' און (ר.ס. און) - (עקל)

ב. _____

ג. _____

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

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

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

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

רחנרגרטן אבי
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 30387
עפולה ת.ד. 2150 טל. 04-6522544

חתימת המצהיר

18.8.06

תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

החונקטור אור
אורזכל ומתכנן אורזים
השיווק מסל 80987
עמלוח הלו סטטוטוריה

2.8.09

תאריך:

ל' אלול / א'ג'

עורך התוכנית:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס סיפול 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 מתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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! חוסימו סעיף זה רק אם חוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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		
		• בני קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים, התומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין, בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה 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?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		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 לייעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

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

(4) מספרי הטפסים מתייחסים לחלק א' בנוהל - יתנוחיות לעריכת תוכניות תוכניות התוכנית.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתוספות ואגף לתכנון נושאי בטיחות התכנון באגף האינטראקט של משרד הפנים.

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

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: כ"צ/א/ט/א תאריך: 18.8.07 חתימה: [חתימה]

04-652

רשמי אבי
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 30387
04-6522544 . 2150 סל

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 והתמ"מ. 2150 סל . 04-6522544

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: <u>ק"ל, ז'א, י, נ"ל</u>			
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-זחח	✓		
	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 אתרונה, 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	✓		
		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⁾ מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – יתנויות לטריכת תשריט התוכנית.

