

236
13.06.17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מפד"ר הצפון ועדה מחוזית
נתקבל
13.06.2012
נציג ע"מ

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16590.

שם תוכנית: - לגיטימציה מבנה משק חקלאי לגידול בע"ח - מפטמה לבקר ולצאן לבשר.
- שינוי לתוכנית מס' ג/10759 מאושרת.

מחוז: הצפון.
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם.
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16590 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 0.2.12 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון</p>	
--	--

<p>חודעה על אישור תכנית מס' 16590 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	
---	--

	מס' עבודה 604
--	---------------

דברי הסבר לתוכנית

- לגיטימציה מבנה משק חקלאי לגידול בע"ח – מפטמה לבקר ולצאן לבשר .
- שינוי לתוכנית מס' ג/ 10759 מאושרת .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- לגיטימציה מבנה משק חקלאי לגידול בע"ח – מפטמה לבקר ולצאן לבשר.
- שינוי לתוכנית מסי ג/ 10759 מאושרת.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

- ג/ 16590

מספר התוכנית

- 21,181

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים למתן תוקף.

- מספר מהדורה בשלב 05

- תאריך עדכון המהדורה 20.03.2012

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- תוכנית מפורטת

- כן.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית.

- ועדה מחוזית.

- ל"ר.

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי • בקעת בית הכרם.

- קואורדינאטה X 225150
- קואורדינאטה Y 761000

1.5.2 תיאור מקום • צפונית ליישוב דיר אל אסד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית • מו"מ דיר אל – אסד.

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית • יישוב

- שכונה
- רחוב
- מספר בית
- ל"ר
- ל"ר
- ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18819	מוסדר	כל הגוש	70	-----
18820	מוסדר	כל הגוש	38	66

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"א

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
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
21.05.2005	5474	תוכנית זו אושרה במועצה ארצית בתאריך 22.03.2011 בהתאם להוראות סעיף 6.1.3.	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א – 35
30.07.2007	5696	תוכנית זו אושרה במועצה ארצית בתאריך 22.03.2011 , בהתאם להוראות סעיף 4.7 לתממ" 9 / 2 .	אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית .	תמ"מ 9 / 2
27.06.2002	5090	תוכנית זו גוברת על תוכנית מס' ג/ 10759 .	שינוי	ג/ 10759

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי א. דוינרי	20.03.2012	ל"ר	24	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי א. דוינרי	20.03.2012	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	משרד איכות הסביבה	אדרי א. דוינרי	20.03.2012	2	ל"ר	1:200	מנחה	נספח בניוי ונוף

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המסמכים 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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	04/9989591	לי"ר	04/9886655	ת"ד 1 מיקוד 20188	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מו"מ דיר אל אסד	
לי"ר	לי"ר	04/9880564	לי"ר	04/9880565	ת"ד 1148 מיקוד 20189 - בענה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ח.פ. 51-1752503	דבאח ובניו בע"מ	

יום בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
לי"ר	04/9989591	לי"ר	04/9886655	ת"ד 1 מיקוד 20188	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מו"מ דיר אל אסד		
לי"ר	04/9880564	לי"ר	04/9880565	ת"ד 1148 מיקוד 20189 - בענה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ח.פ. 51-1752503	דבאח ובניו בע"מ		

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	04/9880564	לי"ר	04/9880565	מיקוד 1148 - בענה	לי"ר	לי"ר	ח.פ. 51-1752503	ח.פ. 51-1752503	דבאח ובניו בע"מ	לי"ר	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Dweiry@zahav.net.il	04/6461896	0505225112	04/6576387	ת"ד 10737 מיקוד 16410	לי"ר	לי"ר	38095	02024661-7	אברהם זוירי	אדר'	
Asad_asad@yahoo.com	04/9881584	לי"ר	04/9881584	ת"ד 902 מיקוד 20188	לי"ר	לי"ר	1044	לי"ר	אסעד אסדי	מו"מ מוסמד	מו"מ

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
מבנה משק.	דיר צאן לגידול בשר בלב.

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

הקמת מבנה משק חקלאי לגידול בע"ח – מפטמה לבקר ולצאן לבשר, על בסיס גידול יבש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת תכסית בניה עד 12000 מ"ר.
- הגדלת גובה בניה במקום הנמוך עד 4.50 מ', במקום הגבוה (קודקוד הבניין) עד 8.0 מ', ובמרכז מזון. גובה הגג עד 9.0 מ'.
- הריסת מבנים קיימים בשטחים ציבוריים.
- קביעת השימושים המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - מרווחי בניה, גובה בניינים.
- הנחיות בינוי.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
- קביעת השלביית והנחיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – הונם 21,181 דונם.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שנוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	עמך	סוגנותן כמותי
	מפורט	מתארי				
	12000		+ 9150	2850	מ"ר	מבני משק

3.1 טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101,100	מבנה משק
		200	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		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
95.88	20.309	95.88	20.309
4.12	0.872	4.12	0.872
100%	21.181	100%	21.181
	יעוד		יעוד
	מבני משק		אזור חקלאי מיוחד
	דרך מאושרת		דרך קיימת או מאושרת
	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנה משק.		
שימושים		4.1.1
מקום המיועד לגידול בע"ח – מפטמה לבקר ולצאן לבשר, משטחי פריקה והעמסת בעלי חיים, חניה פרטית/ תפעולית, מערכות ניקוז, שבילי הליכה, גינון, מתקני אשפה, פילר, הידרנטים לכבוי אש, משטחי כורכר מהודק/ ביטוף/ אספלט, אחסון כלים ואבזרים חקלאיים, מבנה שירותים סניטרים, מיכלי מזון יבש לבעלי חיים, סילו / מרכז למזון יבש בלבד, תשתיות, גנראטור, שערי כניסה למשק, גידור, מסלעות, טרסות, מתקן לסילוק פגרים מצבור זבל וכו'. הנ"ל בהתאם להנחיות משרד החקלאות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.		
4.1.2 הוראות		
א	עיצוב אדריכלי	עפ"י נספח שיקון נופי ערוך ע"י אדריכל נוף מוסמך ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
ב	הוראות פיתוח	<p>1. שיקום נופי יתואם עם המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעים נופיים אשר נוצרו במהלך הקמת המבנים הקיימים בשטח ובהתאם לתוכנית שיקום נופי /נספח נוף ערוך ע"י אדריכל נוף יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. מי נגר מגגות מבנה המשק יש להפנות לשטחים פתוחים מחוץ לגבולות התוכנית. בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>3. היזם יבצע בור ביוב אטום למניעת חלחול.</p> <p>4. יש להוסיף גבשושיות בטון לרוחב כל הסככות גובה הגבשושיות כי 25 ס"מ.</p> <p>5. מיכלי מזון /מרכז מזון ישמשו למזון יבש בלבד.</p>
4.2 שם ייעוד: דרכים		
שימושים		4.2.1
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.		
4.2.2 הוראות		
א.	עיצוב אדריכלי	הדרך תבוצע מביטון /או אספלט.
ב.	הוראות פיתוח	יש לשמור במידת האפשר על פני הקרקע קיימת או כמות חפירה ומילוי מאוזנות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית משטח תא השטח (%)	צפיפות ציפיות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר						מס' תא שטח	יעוד	
	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט						מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש מרבי (מ"ר)
													שירות	עיקרי				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	---	1	---	---	---	---	9,296	---	---	---	---	14,600	100		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	---	1	---	---	---	---	2,704	---	---	---	---	5,400	101	מבנה משק	

- גובה מכלי מים/סילו לא יעלו על 10.0 מ' מפני קרקע קיימת.

- גג מבנה המשק יהיה משופע, כאשר גובהו הנמוך יהיה עד 4.50 מ', ו-9.0 מ' במקום הגובה.

- בקשה להיתר בניה תוגש לועדת תכנון בחלקות: חלקה מס' 38, גוש מס' 18820. חלקה מס' 70 גוש מס' 18819.

6. הוראות נוספות**6.1: בינוי**

- תוכנית זו מבטלת את התוכנית הקודמת מס' ג/ 10759 .
- לגיטמציה לבניה קיימת באישור המשרד להגנת הסביבה .
- שימוש אחר במבנה , שלא למטרה וליעוד שנקבעו , יהווה סטייה ניכרת .

6.2: תנאים למתן היתר בניה**שלביות הוצאת היתר בניה:**

1. התאמת המבנים להוראות התוכנית במלואם והריסת המבנים המסומנים בה להריסה , אשר יסולק לאתר מאושר .
2. תנאי לקבלת היתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה , בדבר הסדרת מפגעים סביבתיים , ושיקום נופי בתיאום והנחית המשרד להגנת הסביבה , אשר יכללו מפגעים נופיים קיימים נוצרו במהלך הקמת המבנים הקיימים .
3. תנאי לקבלת היתר בניה להמשך פיתוח השטח הינו קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר הסדרת מפגעים סביבתיים הנ"ל, ומפגעים אשר נוצרו בהקמת המבנים .
4. **היתרי הבניה יוצאו בשלבים להלן :**
שלב ראשון : יוצא היתר לעבודות הנדרשות להתאמת המבנים להוראות התוכנית במלואן ולהריסת המבנים המסומנים בה להריסה .

- שלב שני :** יוצא היתר המאשר את המבנים בהתאם לתוכנית .
- סילוקם של מבנים לגידול בעלי חיים , גדרות , מכלואות ומשטחי בטון שנבנו ללא היתר בחלקה מס' 50 גוש מס' 18820 .
- עודפי עפר וחציבה , פסולת בניין יפנו ע"י היוזם לאתרים מאושרים .
 - כל תוספת /או שינוי בבניה מחייב צביעת הגגות בצבע שאינו לבן או בוהק המשתלב עם הסביבה (אפור , חום בהיר וכוד') .
 - תנאי למתן תופס 4 אישור המשרד להגנת הסביבה שכל הדרישות מולאו .

6.3: הנחיות סביבתיות**1. חומרי בניה :**

המבנה ייבנה מחומר בנייה כדלקמן :
רצפות : כורכר מהודק, בטון או אספלט.

קירות : קירות בלוק / פח לא מחליד / חלונות אלומיניום / זכוכית / אסקורית וכל חומר אחר צבועים בצבוע ידיותי מס' RAL .

גגות מזופעים : יבנו מחומרים קלים לרבות אגדים מחומר לא מחליד/ פח מגולוון / אסקורית, צבוע בצבע ידיותי מספר RAL מומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה , למעט גג המחסן והשירותים הקיימים בנויים מגג ביטון וקירות אבן.

גדרות / שערי כניסה : צינורות / זוויתנים ורשת (לא מחליד) .

צבע : מיכלי המזון והמים יהיו מחומרים לא מחלידים צבועים בצבע מספר RAL .

צבע הסככות : צבע הסככות יהיה בצבע מס' RAL .

2. מניעת זיהום : מניעת זיהום של מקורות מים ע"י איסור שימוש בשטיפת רצפת המבנים (הגידול יהיה על בסיס גידול יבש בלבד).

3. שפכים סינטטים : יהיו ממבנה עובדי המשק בכמות מזערית יופנו לבור ביוב אטום ומשם יפנו לקו ביוב עירוני . זבל מסככות הרביצה יפונה לאתר קומפוסט מאושר .

4. מבנה שיכון בע"ח :

כולו יהיה מקורה (סככות). הסככות יתוכננו לפי הפרטים להלן :

- מבנה שיכון בע"ח יהיה בהתאם להנחיות הבין משרדיות (משרד החקלאות ומשרד להגנת הסביבה) המעודכן לאותו עת .
- שטח הסככה יתוכנן לפי 4.0 מ"ר/ראש הכולל אם, ולדות ואבוס ועד 6.0 מ"ר/ראש בהתאם להמלצת מדריך הצאן של משרד החקלאות.
- גובה הסככות יהיה לפחות 4.5 מטר בצד הנמוך ועוד 9.0 מטר בצד הגובה /או שיפוע גג 15% .
- הכיוון האורכי של הסככה יהיה עפ"י המצב הטיפוגרפי הקיים בשטח .
- מומלץ לבנות סככה עם אבוס אמצעי ולבצע פתח אוורור אופקי אמצעי (מעל האבוס) ברוחב של 60 ס"מ .
- מומלץ לעשות סככות עם גג נפתח על מנת ליצור תנאי אוורור וחדירת שמש טובה יותר .
- בשני הצדדים האורכיים של הסככה ייבנו חגורות בטון בגובה של לפחות 30 ס"מ מפני שטח השיכון, באופן שתמנע גלישת זבל ותשטיפים משטח זה החוצה .
- בצדדים הרוחביים של הסככות ייבנו תלוליות (גבשושית) מבטון בגובה של 20 ס"מ (במרכז), על מנת לאפשר כניסת ציוד מכני .
- בסככה מסוג אבוס אמצעי, הגג יגלוש ב - 1.0 מ' לפחות מגובל חגורות הבטון על מנת לצמצם חדירת מי גשם אל תוך שטח השיכון, ומצד חדירת הגשם יותקן וילון לצמצום חדירת מי גשם .
- שטח הרביצה יהיה ממצעים מהודקים הבנויים משתי שכבות. השכבה התחתונה תהיה ע"י הידוק הקרקע המקומית בעובי של 20 ס"מ או שכבה של חרסית בעובי של 20 ס"מ. השכבה העליונה תהיה שכבה של פסולת סיד בעובי של 20 ס"מ .
- מומלץ בניית מדרג בטון ברוחב של 1 מטר לאורך האבוס .

5. אזור מרכז מזון יבש :

1. שטח המתבן יתוכנן לפי 0.8 מ"ר/ראש (על בסיס גובה אחסון עד 9.0 מטר).
2. גודל מרכז המזון ייקבע בהתאם לגודל העדר ובהתאם להמלצת מדריך משרד החקלאות.
3. רצפת רוב אזור מרכז המזון, כולל משטח התפעול, ולמעט רצפת המתבן, יהיה מבטון או אספלט למניעת חלחול.

6. מבנה משרדים / שירותים :

- מבנה המשרדים כולל משרד ניהול, שירותים, מקלחת ומחסן , פינת אוכל לעובדים.
- מבנה זה יהיה במבנה הקיים בשטח בחלקה מס' 70 גוש מס' 18819, ישרת את כל מבנה המשק לרבות דירי צאן חלקת מס' 38 גוש מס' 18820.

7. חומרים מסוכנים :

חומרי הדברה, חומר ניקוי וחיטוי, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ותקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאוחסנו בחדר אחסון סגור. החדר ישולט בשלט שעליו ירשם "חומרי הדברה" וקוד חירום WE 2.

9. נוף וטבע :

- באזור הפתוח בין המבנים תיאסר כל בניה, השטח יישאר שטח פתוח לעיצוב צמחי ונטיעות.
- בחזיתות מבנים קיימים הפונים לכיוון צפון, יעוצבו לפי תוכנית נוף ערוכה ע"י אדריכל נוף מוסמך.

10. הנחיות נופיות ושיקום נופי :

- יש לנטוע צמחים מתאמים במרווחים בין המבנים הקיימים לבין גבולות השכנים.
- ייצוב מדרונות קיימים / מוצעים יש להשתמש בטרסות/ סלעיות /או בניה יבשה מאבן מקומית בגודל מתאים משולב עם צמחיה מקומית (גדילה בקצב מהיר, עמידה באקלים, חסכונית במים ובטיפולים) עפ"י תוכנית ביצוע מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף מוסמך.
- יש להקפיד במידת האפשר שמירת צמחיה קיימת.
- בכל מקרה יש להתחשב במערכת ומתקני ניקוז כנדרש, לשימור קרקע ומניעת סחף.
- בשטחים פתוחים בתוך המתחם מומלץ לנטוע עצים בעלי נוף גדול וגובה מתאים (אגוז המלך וכדו').
- השטחים הפתוחים יוטעו עצי זית ועצי ברוש בגבול השטח הצפוני לחלקה מס' 38 לרבות בסלעיה הקיימת.
- נטיעת עצים: יתוכנן נטיעת עצים מותאמת לסביבה ובהתאם לתוכנית נטיעות ערוכה ע"י אדריכל נוף מוסמך ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- יש לעבות את הצומח במסלעה המפונת (בנישות קיימות בתוך המסלעה). וכן לטפל נופי בצד הדרום מערבי הקרה לשכונה הקיימת והמתוכננת.

11. צמחים מומלצים הם צמחים מסוג הקיים בשטח ובסביבה להלן :

- **עצים :** זית ארופי, חרוב מצוי, אלון מצוי, אשחר, כליל החורש וכדו'.
- **שיחים :** אילת המסטיק, בין עוזרר, אחירותם החורש, עץ השמן המנוקד וכדו'.
- **מטפסים :** גפן היין, קיסוס החורש וכדו'.
- **צמחי כיסוי :** רוזמרין רפואי וזוחל, לוטם, מרווה ועוד.
- **צמחים עונתיים :** יש לשמור על כל הצמחים העונתיים המקומיים לרבות באזור המסלעה בצד הצפוני.

6.4. הוראות נציבות המים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תכנון רשת המים יהיה בהתאם לנספח המים.

6.5. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ניצול ושימור מי נגר להלן:

1. אין לשמור נגר עילי בתחום התוכנית, יש להפנות נגר עילי נקי מגנות ומשטחים אטומים לשטחים פתוחים מחוץ לתחומי התוכנית.
2. תיחום המגרש למניעת גלישת מי נגר אל מחוצה לו.
3. יש להתקין מאצרה למיכל דלק קיים.
4. חצרות קיטיות יהיו נקיות מזבל ולא ישוכנו בהם בע"ח בחודשי החורף בין התאריך 1 לאוקטובר עד 1 לאפריל בכל שנה.
5. יש לבטן את החצר הקיטית המערבית.
6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.

6.6. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה בניית בור אטום לשפכים סניטריים - נפח מינימאלי של 5 מ"ק. לאחר שדרוג מערכת ביוב מרכזי המשק יחובר לקו ביוב זה.

6.7 דרכים והניות

תנאי מוקדם למתן היתר בניה הקמת מקומות חניה בתחום המגרש עפ"י חוק.

6.8 הוראות בנושא חשמל

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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנת ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנה המגורים.

ג. איסור בנייה 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:

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

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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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 העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. 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.

6.9. היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10. הפקעות לצורכי 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.

מנהל מקרקעי ישראל כהדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.11. 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.

פסולת בניין : לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה) . בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.

2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר .

3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה , במחלקת הרישוי.

4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5 .

5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתוכנית להלן טבלת יחוס :

קבוצת ייחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת במשק חקלאי לכל 1000 מ"ר בנוי .
מבנה משק.	לפחות 10 טון .

6. הוראות נוספות למתקני אשפה :

- נפח מתקן פינוי פסולת יתואם עם המשרד להגנת הסביבה .
- מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ' 6 מ"ק .

- קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ' 2 מ"ק.
- מתקנים הנ"ל יותקנו במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל במשק.
- פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות, שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.

6.12. עיצוב אדהיכלי

בבקשה להיתר בניה יש לכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח וכו'.

6.13. חלוקה ורישום

רישום : בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

6.14. שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה , יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הועדה.

6.15. פיתוח סביבתי

- א. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בנושא הבקשה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכול כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאי ו ואגרות) התש"ל - 1970.

6.16. עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 .
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.17. מבנים להריסה

תנאי למתן היתר בנייה הריסת המבנים המסומנים להריסה .

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	התאמת המבנים להוראות התוכנית במלואן, והריסת המבנים המסומנים בה להריסה.	
2	אישור התוכנית כחוק.	
3	סילוק המבנים (גדרות, מכלאות ושטחי ביטון) שנבנו ללא היתר בחלקה מסי' 50 גוש מסי' 18820.	

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 3 – שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 20.03.2012	שם: מו"מ דיר אל אסד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	

תאריך: 20.03.2012	שם: חב' סאלח דבאח בע"מ. (ח.פ. 3-175250-51)	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	

תאריך: 20.03.2012	שם: אדריכל דוירי אברהים	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר	

תאריך: 20.03.2012	שם: מו"מ דיר אל אסד	זים בפועל
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	

תאריך: 20.03.2012	שם: חב' סאלח דבאח בע"מ. (ח.פ. 3-175250-51)	זים בפועל
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר	

תאריך: 20.03.2012	שם: חב' סאלח דבאח בע"מ. (ח.פ. 3-175250-51)	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר	

תיוג רשימת – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/ 16590 שם התוכנית: - לגיטימציה מבנה משק חקלאי לגידול בע"ח – מפטמה לבקר ולצאן לבשר
 - שינוי לתוכנית מס' ג/ 10759 מאושרת.

עורך התוכנית: אברהם גויירי אדריכל תאריך: 20.03.2012 חתימה: _____

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה.		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

	√	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי, בינוי, חנייה ותשתיות, נוף.		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אברהם דויירי, מס' תעודת זהות 020246617, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16590.
- לגיטימציה מבנה משק חקלאי לגידול בע"ח - מפטמה לבקר ולצאן לבשר.
- שינוי לתוכנית מס' ג/10759 מאושרת. (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה, בינוי ערים ואדריכלות נוף מספר רישיון 38095.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. אינג' אסעד אסדי - מודד מוסמד.

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.

דויירי ב. אברהם
ארכיטקט בינוי ערים אדריכל נוף
Ibrahim B. Dweiry
Arc. Town Planner Landscape Art
טל 06-5763877 פקס 06-5461895

חתימת המוציא

20.03.2012

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.

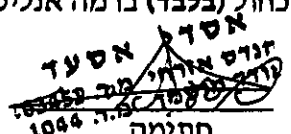
מספר התוכנית: ג 16590

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

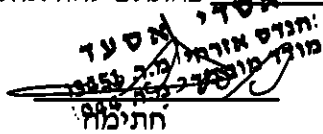
הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 20.03.2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).



<u>20.03.2012</u> תאריך	<u>1044</u> מספר רשיון	<u>אסעד אסדי</u> שם המודד
----------------------------	---------------------------	------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10/6/2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.



<u>10/6/2012</u> תאריך	<u>1044</u> מספר רשיון	<u>אסעד אסדי</u> שם המודד
---------------------------	---------------------------	------------------------------

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/ 16590 שם התוכנית: ליגיטימציה מבנה משק חקלאי לגידול בע"ח - מפטמה לבקר ולצאן לבשר.
 - שינוי תכנית מס' ג/ 10759 מאושרת.

עורך התוכנית: אברהם דויירי תאריך: 20.03.2012 חתימה: _____

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	ולקחשי"פ	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		רשמו את תאריך האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		רשמו את תאריך האישור

9.1.3 אישור שרי הפנים לפי סעיף 109 לחוק

אישור על-פי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)	ל"ר	ל"ר
סעיף 109 (ב)	ל"ר	ל"ר