

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
01.07.2002  
ג' יולי 2002  
מזרע עילית

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/18468

**שם תוכנית: "שמושים מבוססים על פעילות חקלאית ו/או תומכים פעילים חקלאים בראש הנחלה ובשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות – מושב ציפורי."**

מחוז: **צפון**  
מרחב תכנון מקומי: **"יזרעאלים"**  
סוג תוכנית: **תכנית מתאר מקומית שיש בה הוראות תכנית מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="239 1065 758 1304" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>18468</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>2/6/12</u> לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון יוסף ברוך יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="231 1598 670 1780" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>18468</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום .....</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

## א. הרקע לתכנון

הוועדה המקומית "יזרעאלים" שהינה ועדה מרחבית, יחד עם המועצה האזורית "עמק יזרעאל" והמועצה האזורית "מגידו" החליטו ליזום תכנית זו, בהתאם להחלטות הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל והמועצה הארצית וזאת על מנת ליצור תשתית מתאימה לפיתוח התיירות ומקורות פרנסה חילופיים עקב המצב בענף החקלאות.

הוועדה והמועצות האזוריות מעוניינים ליצור תשתית לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) אך תוך שמירה על אופיו החקלאי של המרחב התכנוני ותוך מניעת פגיעה בפעילות החקלאית הקיימת בישובים.

על פי החלטת מנהל מקרקעי ישראל ועל פי דו"ח ועדת הבר והחלטת הממשלה, יותרו שמושי פלי"ח בנחלות (בתחום 2.5 דונם בראש הנחלה) וזאת על מנת לאפשר לחקלאים להתקיים ממקורות פרנסה אחרים (עקב המצב בענף החקלאות).

כמו כן ישנם שמושים רבים הקיימים בפועל בשטחי הנחלות כמו- צימרים, מבני תיירות מקומית, סככות איחסון וכד' הקיימים בשימושים חורגים או ללא היתר כלל. תכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים ולאפשר למתיישבים לקבל היתרים לשמושי פלי"ח ותיירות פנימית בראש הנחלה.

היתר בנייה ליחידות נופש ו/או יוזמות תיירותיות אחרות יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

התכנית ערוכה בהתאם להנחיות מנהל התכנון (מבא"ת 2006) וכן על פי החלטות אחרונות של הוולק"שפ ומנהל התכנון בנושא שטח לתעסוקה וארוח כפרי בישובים כפריים בצפון הארץ. (ראה החלטות משיבה מס' 511 מ-4/12/2006 של הוולק"ח ומשיבה מיום 2/7/2007 בנושא תכנית מס' ג/16025 רס און והחלטת וועדת המשנה לעניינים עקרוניים של הוועדה המחוזית מיום 29/10/2007.)

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

"שמושי פלי"ח בראש הנחלה ובשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות-מושב ציפורי"

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

18468/ג

מספר התוכנית

552.97 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

27/7/2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית שיש בה הוראות של תכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

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

• ועדה מחוזית

• 62 א (ג)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה..

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יורעאליים

קואורדינטה X 226,500  
קואורדינטה Y 738,900

1.5.2 תיאור מקום מושב ציפורי

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק יזרעאל

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות צפון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מושב ציפורי

יישוב שכונה רחוב מספר בית 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
17611	• מוסדר	• חלק מהגוש	13	---
17612	• מוסדר	• חלק מהגוש	5,11,13	3,4,6,10,12
17614	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	4-6,10,12
17616	• מוסדר	• חלק מהגוש	8	5,7,9,11
17618	• מוסדר	• חלק מהגוש	5,6	1-4
17619	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	3,4,9
17620	• מוסדר	• חלק מהגוש	3	2,4,5,14
17653	• מוסדר	• חלק מהגוש	3,8	2,5,6
17663	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	1,2
17804	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	1,6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

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
27/12/2005	5474	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך 16.8.2011 בהתאם להוראות סעיף 9.1.5 לתמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
30/7/2007	5696	שטח ללא מגבלות סביבתיות- ישוב כפרי קהילתי	כפיפות	תמ"מ 9/2
2/12/1993	4172	תכנית זו משנה את תכניות המתאר והתכניות המפורטות עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר והמפורטת ממשיכות לחול.	שינוי	7693/ג
8/3/1998	4626		שינוי	9075/ג
24/5/2001	4989		שינוי	10820/ג
27/5/2003	5189		שינוי	12978/ג
14/3/2002	5060		ללא שינוי	מק/ז/01/9075
30/6/2005	5413		ללא שינוי	מק/ז/05/9075
22/3/2006	5508		ללא שינוי	מק/ז/07/9075
7/10/2008	5856		ללא שינוי	מק/ז/09/9075
13/6/2011	6246		ללא שינוי	מק/ז/10/9075
15/10/2009	6005		ללא שינוי	מק/ז/14/9075
14/10/2010	6146		ללא שינוי	מק/ז/15/9075
15/5/2007	5665		ללא שינוי	מק/ז/01/10820

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזות	זהבי אתי	17/8/2011	ל"ר	22	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזות	זהבי אתי	17/8/2011	1	ל"ר	1:2500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזות	זהבי אתי	17/6/2012	1	ל"ר	1:1250	מחייב	נספח חלוקה מצב מוצע

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 המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת (ל"ר)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר		04-6556440	052-825481	04-6556440	מושב ציפורי מקוד 17910	ל"ר	ציפורימושב עובדים לתחשיבות שתופית בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ofriD@emekeyizrael.org.il	04-6425071	ל"ר	04-6520038	מועצה אזורית עמק זרעאל ת.ד. 90000 עפולה 18120	ל"ר	ועדה מקומית לתכנון ובניה "זרעאלים"	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	04-6558211	ל"ר	04-6558211	מלון פלאזה, נצרת עלית	ל"ר	מ.מ.י מחוז צפון מקומית	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
ל"ר	04-6556440	052-825481	04-6556440	מושב ציפורי מקוד 17910	ל"ר	ציפורימושב עובדים לתחשיבות שתופית בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Itay@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 17910	ל"ר	ל"ר	086522	0584982395	זהבי איתי	אדריכל
azami@azami-stv.com	04-6465295	052-8391335	04-6569782	נצרת 16124	ל"ר		665		עומל אבוטחא	מודד

**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.

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

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

" הוספת שימושים מבוססים על פעילות חקלאית ו/או חומרים פעילים חקלאים בתחום המגורים וחקלאי עם הנחיות מיוחדות בראש הנחלה"

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הסדרה והתרה של שמושים נוספים שלא למטרות חקלאיות בתחום אזור המגורים ובתחום שטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות לצרכי תעסוקה.
- קביעת זכויות בניה ותכליות תוך ניצול מושכל של תשתיות קיימות במושב ומניעת עומס יתר.
- קביעת הוראות בנינו ופיתוח תוך שמירה על שטחים פתוחים ואופי החקלאי-כפרי של המושב.
- שמירת האיזון החברתי במושב בהתייחס להתפתחויות סוציו-כלכליות צפויות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	552.97
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	---	---	---	51,471	מ"ר	אזור מגורים בנחלה
	---	---	---	140	מס' יח"ד	
לשמושי פלי"ח בלבד	35,000	---	+22,022	12,978	מ"ר- פלי"ח	
ללא שינוי	280	---	---	280	מס' יח"א	

**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' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		עתיקות	תאי שטח	יעוד
דונם	מ"ר			
		4,7-11,13-39,42-43,45-46 48-49,51,54-61,66,68-69,72,74,78 ,81-96	4,7-11,13-39,42-43,45-46 48-49,51,54-61,66,68-69,72,74,78 ,81-96	מגורים בישוב כפרי
		4,7-11,13-39,42-43,45-46 48-49,51,54-61,66,68-69,72,74,78 (P) בתוספת האות P	4,7-11,13-39,42-43,45-46 48-49,51,54-61,66,68-69,72,74,78 (P) בתוספת האות P	אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות
		4,7-11,13-39,42-43,45-46 48-49,51,54-61,66,68-69,72,74,78 (H) בתוספת האות H	4,7-11,13-39,42-43,45-46 48-49,51,54-61,66,68-69,72,74,78 (H) בתוספת האות H	אזור חקלאי
		607	601-614	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		יעוד
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	
27.73	153.36	27.73	153.36	מגורים בישוב כפרי
61.22	338.52	61.37	339.36	אזור חקלאי
10.90	60.25	10.90	60.25	דרך מאושרת
0.15	0.840			דרך מוצעת
100	552.97	100	552.97	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	מגורים על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/9075 כמגורים א'
ב.	<p><b>בנוסף לשימוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות ע"פ הקבוצות להלן:</b></p> <p><b>1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות, בתי צמיחה לסוגיהם וגידול בע"ח למיניהם.</li> <li>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</li> <li>- מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור.</li> <li>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</li> </ul> <p>שימושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> <p><b>2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> <li>ב. חקלאות תיירותית – תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דגול ורבוץ יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים, גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</li> <li>ג. גדול בעלי חיים מיוחדים – כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</li> <li>ד. טיפול בכלים חקלאיים – מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> <li>ה. שוק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית – והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> </ul> <p><b>3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. תיירות כפרית – מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, כדלקמן: אכסון תיירותי יבוצע בהתאם לתכנית המאושרת ג/9075 (בהתאם לתקני הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</li> <li>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישבים- מבנה המשמש את עיסוקו של המתדיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</li> <li>ג. עסקים קטנים וזמות, המנוהלים ע"י המתדיישב כגון: <ul style="list-style-type: none"> <li>• גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</li> <li>• עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</li> <li>• טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד</li> <li>• בריכה טיפולית.</li> <li>• הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</li> <li>• קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</li> </ul> </li> </ul>

4.1.2	הוראות	
א.	<u>הנחיות למיקום שמי"ח ושתי"ח</u>	קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשמוש "מגורים". יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.
ב.	<u>הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח:</u>	ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית. תנאי להיתר בניה כני"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
ג.	<u>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:</u>	א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים. ב. * לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ה, משרד הבריאות ורשות הכבאות. ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם. ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'. ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ'ר. ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא. ז. איכות האויר – ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים. ח. רעש – מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד- DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע. ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע. י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.
ד.	<u>הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:</u>	א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים. ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40 X 60 ס"מ.
ה.	<u>חניה ותחבורה:</u>	דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.
ו.	<u>תנאים להיתר:</u>	א. הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. <u>התייחסות השכנים</u> (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.

בדיקת תשתיות וכשר נשיאה:	לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחר את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית. באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).	ז.
שמוש במבני פלי"ח	כל תעסוקת בישוב כפרי וחקלאי עם הנחיות מיוחדות. תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.	ח.

<b>4.2</b>	<b>אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות</b>
4.2.1	שימושים
א.	יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף 4.1 - באזור המגורים בישוב כפרי, פרט לשמוש מגורים.
4.2.2	הוראות
א.	בהתאם לסעיף 4.1.2 לעיל.

<b>4.3</b>	<b>דרכים</b>
4.3.1	שימושים
א.	על פי תכניות מאושרות החלות מס' ג/9075. שטח זה ישימש למעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.

<b>4.4</b>	<b>אזור חקלאי</b>
4.4.1	שימושים
ב.	על פי תכניות מאושרות החלות מס' ג/9075 ו-ג/6540

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אתרי (7)	שמאלי (7)	ימני (7)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מסל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר) (5)	צמימות (וח"ד) לזווים (נטו)	מספר יח"ד או יח' ארוח	תכנית משטח המגרש (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מסל לכניסה הקובעת	מגדל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות				
	0	3	3	5	---		8-9 (5)	---		---	200 (6)	200 מ"ר שמתוכים 100 מ"ר עבור גודל בעי"ח	קבוצת שמושים מס' 1	4,7-11,13-39,42-43,45-46	48-49,51,54-61,66,68-69,72,74,78,176,187,81-96	מגורים בשוב כפרי
	0	3	3	5	---	2	8-9 (5)	---	4 יח' ארוח (4)	---	300 (3)	קבוצת שמושים מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על פעילות חקלאית 160 מ"ר	2500	4,7-11,13-39,42-43,45-46	48-49,51,54-61,66,68-69,72,74,78	ושטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (1)
<b>מגורים לפי תכנית מאושרת</b>																
<b>בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/6540, 9075 וכל התכניות שבאו אחריה.</b>																
														4,7-11,13-39,42-43,45-46	48-49,51,54-61,66,68-69,72,74,78	אזור חקלאי
(בתוספת האות P)																
(בתוספת האות H)																

- (1) תאי השטח המיועדים למגורים בישוב כפרי ותאי השטח המיועדים לחקלאי עם הנחיות מיוחדות יחו' תכנון אחת. זכויות הבניה לקבוצות השמושים 1-3 יוקצו ליח' התכנון הנ"ל פרט לזכויות שאושרו בתכניות קודמות לעוד מגורים.
- (2) סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנתלה לא יעלה על 60% לכל השמושים יחד.
- (3) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך. וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשמושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשמושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (4) יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התירדות בהתאם לתכנית המאושרת ג/9075.
- (5) גובה מותר: 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
- (6) 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים שנבנו עפ"י היתר כחוק, בכל מקרה סה"כ אחוזי הבניה בשטח מגורים בישוב כפרי ובחקלאי מיוחד לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.
- (7) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות. במקרים בהם גבול המגרש היחיד המיועד יהיו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צדדי 0.

**6.0 הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים.
- לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה דבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הוועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי – חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ג. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ד. **בדיקת תשתיות:**
1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
  2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
  3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
  4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ה. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.
- ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 ינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
  - ז. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו – ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
  - ח. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים מקבוצות 2 ו-3 כמפורט בסעיף 4.1.1 ב. ימוקמו באזור המגורים בנחלה. במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, יהיה זה מסמכותה להתיר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.
  - ט. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
  - י. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.3 היטל השבחה**

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

**6.4 אשפה**

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

**6.5 פיקוד העורף**

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

**6.6 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

**6.7 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. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

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

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

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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

**6.8 חניה**

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

**6.9 תשתיות****1. מים:**

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

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב:**

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

**6.10 מבנים קיימים**

א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:

1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.

2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו/או השגתו.

**6.11 הוראות עצוב ארכיטקטוני**

- א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.
- ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.

**6.12 עתיקות**

1. כל שטח התוכנית נמצא בתחום אתרי העתיקות המוכרזים כדין: 3039/0 "צפורי" י"פ: 1091 עמ' 1383 מיום: 18/05/1964; 22985/0 צפורי (מערב) י"פ: 4918 עמ' 4740 מיום: 11/09/2000; 29917/0 "צפורי (דרום) י"פ: 5204 עמ' 3376 מיום: 09/07/2003; 09/07/2003 "הר ידיעה" י"פ: 4539 עמ' 4215 מיום: 03/07/1997; לא פורסם עמ' 3377 מיום: 09/07/2003; 13575/0 "הר ידיעה" י"פ: 35281/0 "צפורי (דרום-מזרח) י"פ: 5624 עמ' 1450 מיום: 06/02/2007; 27903/0 "צפורי, תעלות" י"פ: 4889 עמ' 3824 מיום: 05/06/2000 ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום שטח 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, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



**6.13 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
 ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	מימוש התכנית - לפי סעיף 4.1.2 ז'	הפסקת הוצאת היתרים ובצוע המפורט בסעיף 4.1.2 ז'

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 24.6.12	שם: מושב עובדים	מגיש התוכנית 1
מספר תאגיד: 570010421	חתימה: חתומה על שיתופית בע"מ	

תאריך: 25.6.2012	שם: אדר' עפרי דגני	מגיש התוכנית 2
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית עמק יזרעאל מחנודסת הועדה המקומית יזרעאלים	

תאריך: 27/6/2012	שם: זחבי איתי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה: איתי זחבי	

תאריך: 25.6.2012	שם: אדר' עפרי דגני	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: ועדה מקומית "יזרעאלים" ועדת הנוקומית יזרעאלים	

תאריך:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	

תאריך: 24.6.12	שם: מושב עובדים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 570010421	חתימה: חתומה על שיתופית בע"מ	

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

תוכנית מספר: ג/18468 שם התוכנית: "שמושי פל"ח בראש נחלה-ציפורי"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/9/11 חתימה: \_\_\_\_\_

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

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

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

(3) עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

(4) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנניות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

(6) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

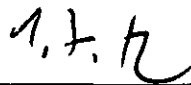
**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18468 ששמה "שימושי פל"ח בראש נחלה" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 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.



חתימת המצהיר



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/18468

**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: 20.4.11 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).

29.6.11

תאריך



665

מספר רשיון

שם המודד

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: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

## נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר: ג/18468 שם התוכנית: "שימושי פל"ח בראש נחלה"

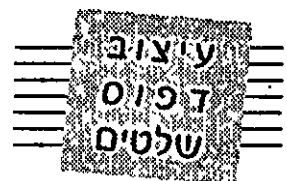
עורך התוכנית: זהבי איתי תאריך: 17/9/2011 חתימה: \_\_\_\_\_

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מק/יז/13/9075	בהפקדה	6224	12/4/2011
מק/יז/11/9075	בהפקדה	6167	2/12/2010

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

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

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



סניף מגדל העמק: 04-6540243  
itc\_ltd@netvision.net.il