

תכנית מס'ג/19465

תקנונים 8 / מעלה גלבו-לול 2010 - תוקף

ג/19465מבא"ת 2006
משרד הפנים
 מחוז הצפון הועדה מחוזית
 07-08-2012
נתק
 נכוח ויבית

תוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

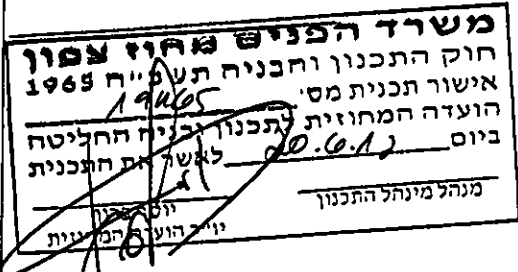
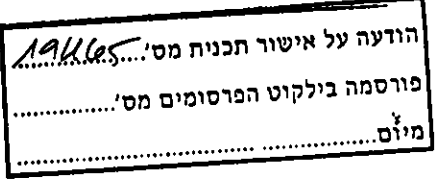
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19465

מעלה גלבו-לול 2010

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

הרחבת שטח מבני משק על מנת להסדיר לול קיים. ההסדרה תואמת את תכנית ההרחבה והסדר המתאר הנמצאת לקראת דיון בועדה המחוזית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מעלה גלבו-לול 2010	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
19465/ג	מספר התוכנית		
14.6 דונם		1.2 שטח התוכנית	יפורסם ברשומות
תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
06.2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

עמק המעינות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
240050	קואורדינטה X		
708800	קואורדינטה Y		
קיבוץ מעלה גלבו		1.5.2 תיאור מקום	
מ.א. עמק המעינות	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
יזרעאל	נפה		
קיבוץ מעלה גלבו	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	
-	שכונה		
-	רחוב		
-	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20937	מוסדר	חלק מהגוש	-	18-20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משי"צ 61	שינוי	שינוי יעוד מקרקע חקלאית ואזור תעשייה ומלאכה לשטח מבני משק	3892	20.06.1991
תמ"מ 32/2	גובלת		5399	23.5.2005
תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות	כפיפות	רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים,	5474	27.12.2005
תמ"א 35- תשריט מרקמים	כפיפות	מרקם שמור משולב	5474	27.12.2005
תמ"א 34 שינוי ב'4 – משולבת למשק המים-איגום מים עליים, החדרה העשרה והגנה על מי תהום	כפיפות	א'-פגיעות מי תהום גבוהה	5704	16.08.2007
ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט יעודי קרקע	כפיפות	ישוב כפרי /קהילתי	5696	30.07.2007
ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט הנחיות סביביות לפיתוח	כפיפות	שטח ללא הגבלות סביבתיות	5696	30.07.2007
4636/ג	שינוי	שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח תעשייה ומלאכה לשטח מבני משק	3439	31.3.1987

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	11.2010	1	22	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	11.2010	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		מודדי טבעון	02.2011	1	2	1:1250	מחייב	טבלת הקצאה +תשריט חלוקה

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

24/07/2012

עמוד 6 מתוך 22

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

1.8.1. מוגיש התוכנית:

דוא"ל	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
תלקתי	04-6585895	04-6067500	19145	04-6067500	ד.ג. גלבוע מעלה	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית
					ד.ג. גלבוע מעלה	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית

1.8.2. יזם בפועל:

דוא"ל	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6585895	04-6067500	19145	04-6067500	ד.ג. גלבוע מעלה	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית

1.8.3. בעלי עניין בקרקע:

דוא"ל	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafonichnun@mimi.gov.il	04-6453273	04-6558211	רחוב חרמון 2 ת.ד.	רחוב חרמון 2 ת.ד.	מנהל מקרקעי	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית

1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו:

דוא"ל	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
a-taub@barak.net.il	04-6938468	052-3494950	04-6934977	04-12391	אבישי טאוב הכנון	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית
sadot-ms@inter.net.il	03-5613403	052-8325325	03-5610014	03-12391	עדות-מס' סקרים	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת שטח למבני משק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח תעשייה ומלאכה לשטח מבני משק.
 2.2.2 קביעת זכויות, הוראות והנחיות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 14.6 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (±) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לא ניקבעו זכויות בניה בתכנית קודמת	4250		+ 4250	-	מ"ר	תעסוקה-מבני משק

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		3002	מבני משק

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
100.0	14.6	8.2	1.2
	מבני משק	91.8	13.4
100.0	14.6	100.0	14.6
	סה"כ		סה"כ
	יעוד		אזור תעשייה ומלאכה
	מבני משק		קרקע חקלאית
	סה"כ		סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.4 מבני משק	
4.4.1 שימושים	
<p>השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק ואפור לסרוגין הינו שטח למבני משק. בשטח זה יותרו השימושים הבאים: לולים, מחסנים, מבני מלאכה ואחסנה וגרטור. ניתן להקים מתקנים לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת בכפוף להיתרים מכוח תכנית מאושרת.</p>	
<p>מרחק ההצבה של לולי הודים ע"פ חוראות המשרד להגנת הסביבה ללולי הודים ופטם לא יקטן מ-100 מ' מקו בנין למגורים.</p>	
4.4.2 הוראות	
<p>בהנחיות הגנת הסביבה וכמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח לבנייה הקובעת	מפל לבנייה הקובעת	גודל מגרש מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שטחי בניה מ"ר	סה"כ שטחי בניה מ"ר							מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שטח					
3	0	0	5	21-7.5	30.8%	-	-	30.8%	4500	250	4250	14600	3002	מבני משק	

- יתור להעביר שטחי בניה ממפל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית
- מדרדת שטח המגרשים בוצעה גרפית בהכנת שרטוט.
- מתקנים סולריים הינם תוספת ולא יכללו במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
- הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מכן השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

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

6.2 ניקוז

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

6.3 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..

6.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה תהיה תת קרקעית או עילית בתאום ואישור מהנדס המועצה ובתאום עם חברת החשמל.

6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאיזור 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 התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מחיתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל 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 אורירי 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
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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.

6.6 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לענין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית 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 בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.8 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.9 היטל השבחה

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

6.10 חניה

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

6.11 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבנינו במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.12 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.13 כיבוי אש

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

6.14 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

6.15 הנחיות הגנת הסביבה

1. **כללי:** הלול יבנה ויתוכנן בהתאם להמלצות מקצועיות של משרד החקלאות ובאופן שיבטיח תנאי יבוש מרביים של הרבד ו/או הלשלת ותמנע פגיעה בערכי נוף.
2. **רצפה:** רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובניה בטון או אספלט, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.
3. **חגורות בטון:** בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.
4. **ניקוז מים ושפכים:**
 - א. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו, הדבר יעשה ע"י הגבת הלול, או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת 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 סניטריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.
 - ד. המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.
 - ה. לפני שטיפת הלול וחיתויו ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלולית עומדת כדי למנוע התפתחות מזיקים תברואיים.
1. מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.
2. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק, נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.

ה. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.

5. פסולת חקלאית

- א. זבל עופות יפונה מהלול בדרכים הבאות: למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ב. משטח התפעול יהיה צמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.
- ג. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון: אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/ מחזור פסולת אורגנית או לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.
- ד. האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויצילו מסמכים רלוונטיים.
- ה. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.

1. פגרי עופות יסולקו כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים - פסדים. 1981.

6. תכנון סביבתי

- א. גידור מתחם הלול - תותר גדר רשת בלבד.
- ב. צבע הגג במקומות עם רגישות נופית גבוהה יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך העדפת צבעים בהירים.
- ג. באיזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- ד. תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול ולא כלפי חוץ.

6.16 תנאים לביצוע התכנית

תנאי לקבלת לביצוע התכנית הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.

6.17 נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע


מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	שלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
25.7.12	מעלה גלבוע קבוצת בני-עקיבא להתיישבות הקלאית/יתומית בע"מ		
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ מעלה גלבוע		

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
		אבישי טאוב	
מספר תאגיד:	תאגיד: אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ		
512073966			

תאריך:	חתימה:	שם:	יוזם בפועל
25.7.12	מעלה גלבוע קבוצת בני-עקיבא להתיישבות הקלאית/יתומית בע"מ		
מספר תאגיד:	תאגיד: קיבוץ מעלה גלבוע		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בוננאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין תתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפיכך מנוה ועפ"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכפוף לתכנית, אין בחתימתנו על התוכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור. ואם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם הפרתו ע"י מי שרכש מאמנו על שטח זה, אין בחתימתנו על התוכנית הכרה או כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שבו תתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>25.7.12</p>		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: ל.ב.		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריטת התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	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 ⁽²⁾	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/ רוטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנחל מבא"ת – "תנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנחל מבא"ת.

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		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
✓		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 ⁽⁴⁾
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה 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 לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19465 ששמה מעלה גלבע - לול 2010 (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון אדריכלי ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
_____ א.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט).
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.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים מ"מ
טוראם ד.ג. חבל כוראם
טל. 06-6934977 - פקס 06-6934968

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

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

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

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: 19465 ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 05.2008 והיא הוכנה לפי תוראות 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>1.8.2012</u>	<u>954</u>	<u>208</u>
תאריך	מספר רשיון	שם המודד

*נסירת יתרון
מדידת מוסמך
ר.מ.*

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 02.2012 בהתאם לתקנות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>1.8.2012</u>	<u>954</u>	<u>208</u>
תאריך	מספר רשיון	שם המודד

*נסירת מוסמך
מודד מוסמך
ר.מ.*

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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

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

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

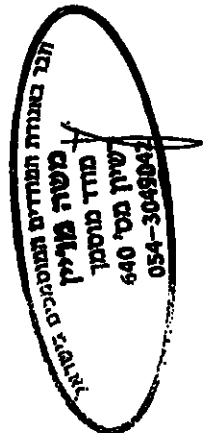
טופס 2 עמ' 1
(תקנה 5)

טבלת הקצאה

לחכונות מס'

פרטי החלוקות הקיימות									
החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה	מס זהות או מס האג"ד	שעבודים או זכויות אחרות הרישומים על החלקה	שם החוכר הרישום	שם הבעלים הרישום	חלקה/מגרש	גוש	מס' סידורי
	43962	13089					19	20937	
	49486	1219					20	20937	
									סך הכול

במקרה של חכונת הכוללת הוראת כדבר איחוד החלקה, שטרם נרשמה.



טופס 2 עמ' 2
(תקנה 5)

טבלת הקצאה

לתבנית מס'

פירוט המגרשים המוקצים														
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	מספר החידוש	מספר המגרש	ייעוד המגרש	הלקים (כשבר פשוט)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' הוות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בהלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	מס' חלקה ארעי/סופי	מס' מגרש לפי התבנית	מס' גוש	מס' סידורי
						14308					3002	3002	2093	

ימלא בידי המורדר/רשם המקרקעין.
 הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחזיק עריכת סבלה זו, יראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחזיק עריכת הטבלה.
 ימלא לפי העניין.

