

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז תל אביב
08-08-2012
נצרת עילית

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/18919

הרחבת לולים מנרה

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי גליל עליון
סוג התכנית תוכנית מפורטת

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="311 1202 742 1372" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/18919 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' ג/18919
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 23.5.12 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
יוסף כרין
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

הרחבת שטח לולים:

קיבוץ מנרה אינו משופע באמצעי יצור וענף הלול הוא אחד מהענפים הרווחיים של הקיבוץ. כאשר פיננו את הלולים הצמודים לישוב, הקימו חוות לולים חדשה קטנה יחסית.

היישוב מעוניין להקים חוות לולים נוספת, כהרחבה לחווה הקיימת מצפון לחווה הקיימת, כדי להרחיב את מקור פרנסתו.

השטחים הצמודים לחווה הקיימת הינם שטחי מטעים מבוגרים והרחבת החווה הקיימת לכיוון מצפון הינה נוחה מבחינה טופוגרפית, איננה נצפית מכיוון עמק החולה והיא המשך טבעי לחווה הקיימת.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מספר התכנית	18919 /ג	שם התכנית	1.1
שם התכנית	הרחבת לולים מנרה	שטח התכנית	1.2
שטח התכנית	46.19 ד'	מהדורות	1.3
שלב א'	לתוקף.	סוג התכנית	1.4
מספר מהדורה	1	האם מכילה הוראות תכנית מפורטת	
תאריך עדכון	31/07/2012	כן	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק	
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי וועדה מקומית לתכנון ובניה גליל עליון

קואורדינאטה מערב
מזרח - X
251250
קואורדינאטה דרום
צפון - Y
787900

1.5.2 תיאור מקום מדרום לקיבוץ מנרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית מועצה אזורית גליל עליון רשות מקומית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב מנרה
שכונה לא רלבנטי
מיקוד לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14002	מוסדר			11,22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי
1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית מרחב תכנון גליל עליון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/ 35	אישור	אישור בינוי שאינו צמוד דופן לפי סעיף 6.1.3 להוראות התמ"א	י.פ. 5474	27.12.05
תמ"א / 3	אישור	הקלה בקו בנין דרך 886 והתחברות לדרך אזורית	י.פ. 902	15.11.1976
תמ"א/ 34 / ב/ 4	כפיפות	הוראות לגבי נגר עלי באזור ניקוז כינרת	י.פ. 5704	16.08.07
תמ"א/ 8	הקלה	הקלה ע"פ סעיף 4.7 להוראות תמ"מ 9/2	י.פ. 693	13.07.81
תמ"מ/ 2 / 9	הקלה	הקלה ע"פ סעיף 4.7 להוראות התמ"מ	י.פ. 5704	16.08.07
ג/ 4663	שינוי	התכנית נמצאת בתחום של ג/ 4663	י.פ. 3258	17.10.85
ג/ 12281	משלים/המשך	מוכל בתחום התכנית	י.פ. 5154	3.02 03

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גדי רובינשטיין	21-3-06		23 עמודים		מחייב	הוראות
		גדי רובינשטיין	21-3-06	1		1:1250	מחייב	תשריט
		גדי רובינשטיין	21-3-06	1		1:500	מנחה	נספח בינוי נפי
		מועתז סבאג	21-3-06	1		1:500	מחייב לחיבור לדרך אזורית	נספח תחבורה
		מועתז סבאג	21-3-11	1		1:500	מנחה	נספח ניקוז
		ערן געש	21-5-11	1	חוברת 25 ע'י		מנחה	נספח נופי סביבתי

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6953145		04-6953135	ד.נג.ע	ח.פ. 5700005686				קיבוץ מגורה	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-6953145		04-6953135	ד.נג.ע	ח.פ. 5700005686				קיבוץ מגורה	

1.8.2 בעלי עיניו בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה ממ"י	מקצוע / תואר	בעלים
			04-6558122	נצרת עילית							

1.8.3 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו: בית מורה / שמואל יען, תנועה וכו' /

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
GALIL@ABT.CO.IL	04-6951170		04-6950858	א.ב תכנון קרית שמונה 10200	א.ב תכנון גליל עליון	36991	051783140	גדי רובינשטיין	אדריכל	
SABAGENC@ISD N.NET IL	04-6902818		04-6959844	בית מרגנית קרית שמונה	סבאג מהנדסים	38888	080914260	מועתז סבאג	ניקוד/תנועה פתוח	
SABAGENC@ISD N.NET IL	04-6902818		04-6959844	בית מרגנית קרית שמונה	סבאג מהנדסים	772	080914286	ראטב סבאג	מודד	
SABAGENC@ISD N.NET IL	04-9909933		04 9909581	יעד נ משגב 20155	ערן געש אדריכלות טוף			ערן געש	מתכנן טוף	

1.9 הגדרות בתכנית

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

2.1.1 הרחבת חוות לולים הקיימת בתכנית ג/ 12281

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת תכליות לקרקע למבני משק.
- 2.2.2 שינוי יעוד קרקע מחקלאי למבני משק.
- 2.2.3 קביעת הוראות למתן היתרי בניה: לפיתוח השטח כולל תשתיות, ולפתוח סביבתי.
- 2.2.4 הקלה בקו בנין מציר דרך אזורית מס' 886 מ - 80 מ' ל - 35 מ' עבור שטח למבני משק. התחברות לדרך אזורית מס' 886 אך ורק בחיבור הקיים בחלק הדרומי של התכנית.
- 2.2.5 הקלה מתמ"א 8 ע"פ סעיף 4.7 להוראות תמ"מ 9/2.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 46 19

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	16,400 מ"ה		+8,400 מ"ה	8,000 מ"ה	מ"ה	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מבני משק
		2	יעוד על פי תכנית מאושרת

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
43.6%	20.14	מבני משק		43.6%	20.14	שטח חקלאי
56.40%	26.05	יעוד עפ"י תכנית מאושרת		56.40%	26.05	שטח חקלאי מיוחד
100.00%	46.19	ס"ה		100.00%	46.19	ס"ה שטח התכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבני משק

4.1.1 שימושים

התכליות המותרות בתאי השטח הנ"ל יהיו לולים מבוקרים, מחסן ביצים, חדר שירות לעובדים, חדר חשמל, גדר, שערים, מתקן שטיפה, דרך גישה, משטחי עבודה, מעבירי מים, מכלי תערובת, נטיעות, מערכת השקיה, מכלי מים ומתקני תשתית (תאורה, מים, ניקוז), מתקנים לאצירת וטיפול בזבל עופות, מתקן טיפול בפגרים.

תותר הקמתם של תאים פוטוולטאיים עפ"י הוראות תמ"א 10/ד/10

4.1.2 הוראות

- א. אדריכלות - עיצוב המבנים ואיכותם תהיה גבהה ותתאים לתנאי השטח בהם נמצאים המבנים. העיצוב הנופי וגנני יתוכנן כך שיתאים לסביבה, ישתמש בצמחית חורש מקומית וחומרים מקומיים.
- ב. תוכנית בינוי - תוכן תכנית בינוי הכוללת את כל פתרונות התשתית ומפרטת את המבנים דרכי גישה, חניות, סלילה וגינון התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות כתנאי להוצאת היתר בניה.
- ג. תוכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס הרשות. תוכן תוכנית תשתיות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה, מהנדס הרשות, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, המשרד להגנת הסביבה (כל גורם בתחום אחריותו).
- ד. תנאי למתן היתרי בניה, אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית

4.2 על פי תכנית מאושרת

4.2.1 שימושים

על פי הנחיות לשימושים בחקלאי מיוחד בתכנית ג/12281

4.2.2 הוראות

על פי הוראות לחקלאי מיוחד בתכנית ג/12281

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ (ד')	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקניסה	מעל לקניסה							מתחת לקניסה	הקובעות	מעל לקניסה	הקובעות			
3	3	3	15	3	3	3	44.7%	44.7%	9,000	600	8,400	20.14 ד'	1	מבני משק	
				..	-	7.ל	44.7%					26.05 ד'	2	יעוד על פי תכנית מאושרת	

לפי תכנית ג/12281 בתוקף

* הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
 ** גובה מבנה הלול לא יעלה על 5 מ'. גובה מבני השרות עבור הפעלת הלולים לא יעלה על 10 מ' לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה :

1. היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי ושיקום נופי באישור ועדה מקומית.
2. תוכנית הבינוי והשיקום הנופי, תכלול אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף. הגשת תוכנית שיקום נופי תהווה תנאי למתן היתר לביצוע התוכנית האדריכלית וביצוע סעיפי השיקום יהיה תנאי לאכלוס המבנה (טופס 4).
3. תכנית פיתוח ושיקום תיערך בליווי אדריכל נוף רשום.
4. תכנית בינוי תכלול את האמצעים למזעור הפגיעה בסביבה כמפורט בסעיפים להלן. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, מערכות התשתית בתכנית/ תמוך ומסלעות בתחום וגבול התכנית, לרבות הרחבות פריקה וטעינה, להנחת דעת מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות.
5. תנאי לטופס 4 - אישור המשרד להגנת הסביבה, או מי מטעמו שכל הדרישות המפורטות בתקנון מולאו וביצוע הטיפול הנופי בפועל.
6. תנאי למתן היתר בניה - אישור משרד החקלאות.

6.2 פיתוח תשתיות (עבור מבנים חדשים בלבד)

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ג. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית.

ד. ניקוז ונגר עילי

1. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באשור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית, לפי תכנית ניקוז כוללת המוגשת או מאושרת ע"י רשות ניקוז כינרת.
2. 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 להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.
3. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעית. לחילופין ניתן להאריך את הגג ב- 1 מטר לפחות אל מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת הניקוז הטבעי.

ה. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, והשלמת שדרוג פתרון הקצה (שדרוג המאגר ומתקן לטיפול בשפכים) לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.

ו. זבל :

סילוק זבל יהיה למתקן אזורי. יש להביא אישור להסכם עם אתר סילוק זבל מאושר.

ז. פסדים :

יש להראות בבקשה להיתר מיקום מיכלים מסומנים לפסדים שיפונו עם סיומו של כל מדג לאתר מאושר לטיפול בפסולת זו ו/או כל פתרון אחר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ח. מי שטיפה

מי שטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, אבל לא יפחת ממפריד בנפח של 3 מ"ק.
מי השטיפה יוזרמו אל מערכת הביוב האזורית, או באמצעות איסופם במכלים אטומים שיפונו ע"י ביובית. אסור לנקז מי שטיפה לתעלות ניקוז סמוכות.

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון ותקמת 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.

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	
	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 אוירי 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 בניה 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 הענין.

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)

4. קווי חשמל ותקשורת:

על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור לתכנון מחברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית לפני התחלת התכנון.

5. תקשורת

א. תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק (ו/או חברת הוט) ומהנדס הרשות המקומית כמשק תת קרקעי.

ב. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

ג. היוזמים להקצות אם דרוש לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים להנחת כבלי תקשורת תת-קרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת.

ד. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית כולל עבור ארונות סעף וכיוצא בזה.

6. ארונות חשמל ותקשורת

ימוקמו ושולבו בגדר בנויה או קיר תומך בהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

6.4 חלוקה ורישום:

תנאי להוצאת היתר בניה - תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965. רישום החלוקה יהיה ע"פ סעיף 143 לחוק.

6.5 מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.6 היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות 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.

6.7 פיקוד העורף:

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

6.8 שרותי כבאות:

תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הבקשה עם רשות הכבאות.

6.9 אשפה:

1. סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
2. ייתכן פתרון אלטרנטיבי עבור מתקני אשפה בהתאם לסידורים לעיל וע"פ הנחיות הרשות המקומית ואישור הוועדה המקומית.

6.10 הנחיות אדריכליות:

1. נדרש בידוד המבנים – שימוש בבידוד המבנה יפחית בהוצאות קירור ויאפשר שימוש בצבעים כהים יותר אשר משתלבים בסביבה.
2. קירות המבנה – יהיו סגורים באופן קבוע בפנלים מבודדים.
3. צבעי גגות המבנים, הקירות והמתקנים הנלווים לרבות מתקני האכלה ומיכלי מים יהיו בגוונים ירוק RAL 1020, אפור RAL 7034 RAL 7033, בג' RAL 1001. ניתן לחפות את גג המבנה באדמה עבור גג ירוק. מוצע לערוך שילובים של 2 צבעים במבנה עצמו. לדוגמה גג בצבע נוטה לירוק RAL 1020, אפור RAL 7034 RAL 7033, וקירות בג' RAL 1001.
4. איסור בשימוש בצבעים בולטים ובוהקים ורוויים כגון: לבן בוהק, אדום, צהוב וכו'. צבעים יהיו בגוונים שפורטו לעיל.
5. שבירת בוהק משטחי גגות וקירות ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי או דוגמת קורדרוי.
6. גגות - שבירת רצף הגגות ע"י הנמכות מקומיות.
7. מתקנים על גגות – לא יותקן כל מתקן על הגגות אלא על פי היתר שניתן על ידי מוסד התכנון הרלוונטי.
8. מתקני האכלה (סילו) ומיכלי מים יצבעו בגוון המתאים לסביבה כדוגמת מבני הלולים.

6.11 עבודות עפר:

- א. בנספח לבקשה להיתר בנייה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.
- ב. בתכנית עבודות העפר יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות, בתכנית יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכניים אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל – געת.
- ג. תוכנית הבינוי והתוויית דרך גישה תתחשב במיקום עצים קיימים, מחשופי סלע וערכים נופיים ותשלב אותם במערך התכנון. תצורף להיתר מדידה מפורטת ותכנית לעצים המיועדים להעתקה/לכריתה. יערך גידור וסימון עצים מיועדים לשימור בסמוך לעבודות עבור מניעת פגיעה בזמן עבודות.

6.12 שיקום נופי:

- א. שיקום נופי לדרכי גישה – באם מבוצעות עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לחוות נדרשת תכנית שיקום המפרטת פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ומדרונות חציבה ומילוי ותכנית נטיעות לשיקום.
- ב. עבודות חציבה יעשו בחציבה "פראית" הכוללת זיזים ובלטות בפני הסלע כמצע לצמחייה טבעית אשר תשקם את המצוקים.
- ג. כל מדרונות החציבה יחופו באדמה מקומית עשירה בזרעים עבור "צביעת" המדרונות בגוון אדמה ועבור מילוי זיזי הקרקע באדמה כמצע לקליטת זרעי בר.
- ד. לתכנית עבודות העפר יצורף חתך המראה סוללות עפר להסתרת חזיתות הלולים במידת האפשר.
- ה. משטחי תפעול עליהם יבנו הלולים יהיו ברוחב של 3 מטר מסביב למבנה והגימור שלהם יהיה בגוון לא בוהק.
- ו. משטחי התפעול, עמנוס גוון המצע הלבן ע"י כיסוי באספלט/ מצע בזלתי.
- ז. דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה ובגימור בגוון לא בוהק. קווי מים יהיו תת-קרקעיים.
- ח. גידור יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים (כהגדרתם ע"י רט"ג). לאורך הגדר יש לשלב נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. הגדר מסוג גדר רשת לא אטומה.
- ט. קירות תמך וקירות פיתוח – חמרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי.
- י. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, ישארו במקום לצורך גינון.
- יא. תצורה תכנית שיקום להיתר בנייה בה יסומנו עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.
- יב. שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית. תכנית נטיעות באישור רשות הטבע והגנים.
- יג. יערכו נטיעות הסתרה מסביב לחוות. נטיעות של עצים גבוהים לשבירת רצף המבנים בחזיתות. ינטעו עצים בוגרים בהיקף של 50% לפחות מכלל העצים. יבוצעו נטיעות למרגלות מצוקי חציבה ועל מדרונות מילוי להסתרת מדרונות החציבה ומבני הלולים.
- יד. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך.
- טו. נדרש שיקום נופי לדרכי גישה ומתקני תשתית.
- טז. גידור החווה – תותר גדר רשת בלבד.
- יז. העתקה או כריתה של עצים בתחום התכנית תעשה על-פי הנחיות פקיד היערות ועל-פי כל דין. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות לכריתה או העתקה של עצים בתחום התכנית.

6.13 תשתיות ומערכות:

- א. תאורה - תאורת בטחון. יש למקם ולעצב את התאורה כך שימנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה ולהימנע מהצבת עמודי תאורה גבוהים, כיוון התאורה יהיה כלפי פנים החווה בעוצמה נמוכה. מיקוד התאורה מחוץ ללול לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.
- ב. מערכת כיבוי אש – בהתאם לדרישות שירותי כבאות.

- ג. תשתיות נוספות באם ידרשו כגון טלפון, כבלים, כבלים אופטיים ואחרים כולם יהיו תת קרקעיים.
- ד. מערכות אוורור במבנים – מערכת משולבת של אוורור באמצעות מאווררים שואבים. פליטת האוויר תכלול מערכת שיקוע ריחות ואבק, מערכת ערפול ומערכות אחרות עפ"י הנחיות הג"ס.
- ה. תנאים לאכלוס
1. לא יותר אכלוס מבנה והפעלת הלולים בשטח התכנית אלא לאחר גמר ביצוע התשתיות הצמודות למגרש ושיקום נופי ואישור מהנדס הועדה המקומית לביצוע, תכנית השיקום לרבות דרכי גישה ותשתיות על פי תכנית פיתוח ושיקום כמפורט בהיתר בנייה מאושר.
2. פיקוח על עבודות הפיתוח והשיקום כפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית כי הושלמו כל סעיפי השיקום המהווים תנאי לאכלוס.
3. תנאי לאכלוס הנו פינוי כל פסולת בנייה ופינוי מרחבי החוות וסביבתה ופינוי מוחלט מערומי עפר שנצברו עקב עבודות הקמת החוות.

6.14 בניה או חניה בתחום קווי בניה של דרך אזורית:

לא תותר בניה ו/או חניה בתחום קווי הבניין של הדרך הארצית.

6.15 סטייה ניכרת:

כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

6.16 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות:

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או הפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.17 מתקנים פוטו וולטאים:

היתר בניה עבור תאים פוטו וולטאים בייעוד מבני משק יינתנו בהתאם להוראות סעיף 8 לתמ"א 10/ד/10.

היתרי בניה עבור מתקנים פוטו וולטאים על הקרקע יינתנו בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 10/ד/10.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

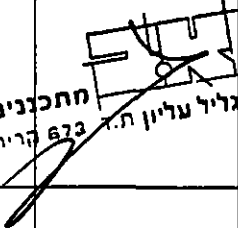
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	הקמת חוות הלולים	כל לול ולול כולל התשתיות הנלוות אליו יוקם כמקשה אחת.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ח.פ. 5700005686		קיבוץ מנרה	מגיש התכנית
				מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
6.8.12		א.ב.מתכננים	051783140	אדריכל גדי רובינשטיין	עורך התכנית
				סבאג מהנדסים	מודד

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן V 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
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בנינוי, ניקוז וכ"י?		
		אם כן, פרט: נספח תנועה וחניות		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (1)
	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, קנה מידה, 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 וחותמת ²	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		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית (2)
	V	שם התוכנית		
	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	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (3)		כללי (3)
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: <u>מ.א. גליל עליון</u>		
		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	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
V		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (6)
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 (7)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		

נספח הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית יצורף, כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של תכנית זו ושל תכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או על חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התכנית לבין התוספת בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה	ולקחשי"פ	25.10.11
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה	ל.ר.	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה. • התוספת אינה חלה	ל.ר.	

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טענה אישור השר/ לא		

ערה על התכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור וועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית			

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גדי רובינשטיין מספר זהות 051783140,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 18919 ששמה מנרה הרחבת שטח לולים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רישיון 36991.
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.

גליל עליין ת.ד. 873 תר"ח שמונה
חתימת המצהיר

ב.ע.ה

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה סבאג מועתז (שם), מספר זהות 025912486

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 18919/ג. ששמה מנרה הרחבת שטח לולים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה ותנועה ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 111128 או לחילופין (מחק את המיותר):
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.

סבאג מועתז
מהנדס תחבורה ויועץ תנועה
111128

7.8.12

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המורה

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/ 18919

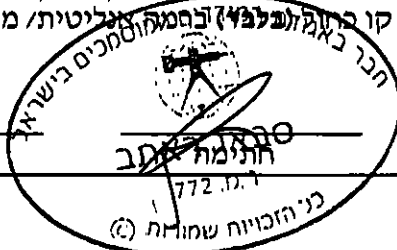
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: 16.10.10 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>772</u> מספר רשיון	<u>ראטב סבאג</u> שם המודד	תאריך
--------------------------	------------------------------	-------



2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 7.8.12 בהתאם לנהל מבא"ת ובהתאם לחוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>772</u> מספר רשיון	<u>ראטב סבאג</u> שם המודד	תאריך
--------------------------	------------------------------	-------

