

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תכנית מס' 19686/ג
 תאריך: 26.11.72
 בית קבל
 בערת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19686

שינוי יעוד לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (בית אריזה וקירור) גוש חלב

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי
 שטח שיפוט: מ.מ. גוש חלב
 ישוב: גוש חלב
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="233 1081 746 1292" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19686 חוודה המחוזית לתכנון זמנית החלוטה ביום 26.11.72 לאחר את התפנית מנהל מינהל התכנון</p> </div>	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

<div data-bbox="233 1564 670 1730" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19686 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p> </div>	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שטח התכנית הוא שטח חקלא/נוף כפרי פתוח בגוש 14132 בחלקה 67 בגוש חלב (ג'ש).
מטרת התכנית: שינוי יעוד לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות לצורך הקמת בית אריזה וקירור ומבנים חקלאיים למיון ואחסון תוצרת חקלאית מקומית דוגמת: תפוחים, אגסים, שזיפים וכדו', בישוב גוש חלב. עיקרי הוראותיה של התכנית הם: הגדרת תכליות, שימושים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי יעוד לשטח הקלאי עם הנחיות מיוחדות (בית אריזה וקירור) גוש חלב.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

19686/ג

מספר התוכנית

2.609 (דונם)

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

10/12/2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

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

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

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 מעלה נפתלי

X=240,900 קואורדינטה X
Y=769,800 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום גוש חלב מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.מ. גוש חלב

התייחסות לתחום הרשות נפה

צפת
גוש חלב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית

לי"ר
לי"ר
לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14132	מוסדר	חלק מהגוש	67	89

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/34/ב/4	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	16/8/2007
תמ"א/35	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27/12/2005
תמ"מ/2 תיקון 9	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	30/7/2007
ג/1204	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/1204 ממשיכות לחול.	1696	4/2/1971
ג/16364	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/16364 ממשיכות לחול.	5811	22/5/2008
ג/12252	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ג/12252. הוראות ג/12252 תחולנה על תכנית זו.	5097	24/7/2002

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סעד סאמר	10/12/2012	לי"ר	18	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סעד סאמר	10/12/2012	1	לי"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	סעד סאמר	10/12/2012	1	לי"ר	1:250	• מחייב חלקית (1)	נספח בינוי
30/11/2011	ועדה מחוזית	יסמין מחיל קובטי	10/12/2012	1	לי"ר	1:200	• מחייב	נספח נופך סביבתי

(1) ראה סעיף 4.1.2 תת סעיף ד'.

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי / תואר
לי"ר	לי"ר	04-6987959	050-5212187	04-6980219	גוש חלב מיקוד 13872	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	05443737	לויס עלם
לי"ר	לי"ר	04-6987959	050-5212187	04-6980219	גוש חלב מיקוד 13872	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	05692520	מארוני עלם

1.8.2 יזם במעל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי / תואר
לי"ר	04-6987959	050-5212187	04-6980219	גוש חלב מיקוד 13872	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	05443737	לויס עלם
לי"ר	04-6987959	050-5212187	04-6980219	גוש חלב מיקוד 13872	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	05692520	מארוני עלם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי / תואר
לי"ר	04-6987959	050-5212187	04-6980219	גוש חלב מיקוד 13872	לי"ר	לי"ר	לי"ר	05443737	05443737	לי"ר
לי"ר	04-6987959	050-5212187	04-6980219	גוש חלב מיקוד 13872	לי"ר	לי"ר	לי"ר	05692520	05692520	מארוני עלם
לי"ר	04-6560521	לי"ר	04-6558221	ת.ד 580 נצרת עילית מיקוד 17105	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי / תואר
saadeng@zahav.net.il	04-6996268	050-7364639	04-6990262	ת.ד 219 גוש חלב מיקוד 13872	לי"ר	לי"ר	לי"ר	121771	02923499	מהנדס אורזי
Y_mak@barak.net.il	04-6467119	054-5511133	04-6466401	שכ" אבששאררה רח" 7031 ת.ד. 12790 נצרת מיקוד 16000	לי"ר	לי"ר	לי"ר	35760	55869197	אדריכלית קובטי
Hdd.char@gmail.com	153-46984296	054-4614551	04-6987296	ת.ד 55 גוש חלב מיקוד 13872	לי"ר	לי"ר	לי"ר	897	023367436	מודד מסמך

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
הועדה המקומית	הועדה המרחבית לתו"ב "מעלה נפתלי"
משרד הפנים	הועדה המחוזית לתו"ב – מחוז צפון

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**

- יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת בית אריזה, קירור ואחסון חקלאי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת השימושים, זכויות והוראות למבני משק:
 - קביעת סה"כ שטחי הבניה.
 - קביעת קוי הבנין.
 - קביעת מגבלות בניה.
 - קביעת תכסית הקרקע.
 - קביעת גובה המבנים.
 - הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 2.609

הערה	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (%) למצב המאושר	מצב מאושר	עפ"ד	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מסחר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חדרים	תיירות /
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מלונאות

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		תאי שטח	יעוד
			קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
			דרך מאושרת
			חניון

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	מ"ר	אחוזים	מ"ר
90.07	2,350	90.07	2,350
5.41	141	9.93	259
4.52	118		
100	2,609	100	2,609

↓

אחוזים	מ"ר	יעוד
90.07	2,350	שטח ללא תכנון מפורט
5.41	141	דרך מאושרת/קיימת (*)
4.52	118	
100	2,609	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבני משק	
4.1.1 שימושים	
א.	תותר הקמת מבנים למיון, אחסון וקירור תוצרת חקלאית, משרד, מחסן חקלאי ומבני תשתית.
ב.	דרך, חניה, שבילים וגדרות.
ג.	מתקני תשתית.
4.1.2 הוראות	
א.	איכות הסביבה <ul style="list-style-type: none"> הנחיות לעבודות עפר: שפכי בניה, עודפי עפר ופסולת בנין יפונו לאתר מאושר לפסולת גושית. פתרון השפכים למבנה יאושר ע"י משרד הבריאות.
ב.	בינוי ופיתוח <ul style="list-style-type: none"> הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, המצורפת לתכנית, שינויים בתכנית הבינוי יאושרו ע"י הועדה המקומית. תותר בנייתם של מס' מבנים בתוך המגרש.
ג.	מגבלות בניה לגובה <ul style="list-style-type: none"> מספר הקומות יהיה 1 בגובה של 6.0 מטר לבית אריזה וקירור. מספר הקומות יהיה 1 בגובה של 4.5 מטר למשרדים מחסן וחדר חשמל. בשני המקרים הגובה ימדד ממפלס הרצפה הסופי של המבנה.
ד.	נספח בינוי <ul style="list-style-type: none"> נספח הבינוי המצורף לתכנית יהיה מחייב לגבי העמדת המבנים.
ה.	סטיה ניכרת <ul style="list-style-type: none"> שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.
ו.	עיצוב אדריכלי <ul style="list-style-type: none"> הקירות יהיו בטון, בלוקים או פלדה. גגות מפח צבוע, איסכורית.
ז.	קוי בנין <ul style="list-style-type: none"> קוי הבנין יהיו עפ"י הקבוע בתשריט ובטבלת הזכויות.
ח.	תנאים למתן היתרי בניה <ul style="list-style-type: none"> תנאי למתן היתרי בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח של המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר את הבינוי המוצע, מרחקים בין מבנים, חומרי בניה ומפלסים, קירות תומכים, ניקוז, טיפול בשפכים, סילוק אשפה, פתרון נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, פירוט כל המתקנים הטכניים כגון: מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי גז ודלק וכל מתקן אחר הכלול במבנה. אישור משרד הבריאות. אישור המשרד לאיכות הסביבה. אישור משרד החקלאות.
ט.	תנאים מיוחדים <ul style="list-style-type: none"> יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מחוץ לשטח המשק (לכיוון הכביש).

4.2 דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	
א.	נועד לדרך אספלט ומדרכות ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.
4.2.2 הוראות	
א.	בינוי ופיתוח <ul style="list-style-type: none"> הנוף של הדרך יהיה מעוצב ע"י עצים וצמחיה. תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך.

ג.	קוי בנין	קוי הבנין יהיו עפ"י הקבוע בתשריט.
4.3	חניון	
4.3.1	שימושים	
א.	חניון למעבר וחנית כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.	
ב.	מדרכות וגינון.	
ג.	מתקני דרך.	
4.3.2	הוראות	
א.	בינוי ופיתוח	<ul style="list-style-type: none"> • החניון יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה. • תיאסר כל בניה של מבנים מלבד קירוי הצללה קל למשבצות החניות. • הקירווי יהיה אחיד לכל החניות ויבוצע בשלמות. • במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.
ב.	זכות מעבר לרכב	זכות מעבר רכבים לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות תובטח מתחום ההיעוד הנ"ל.
ג.	קוי בנין	קוי הבנין יהיו עפ"י הקבוע בתשריט ובטבלת הזכויות.
ד.	רישום חניונים	שטח החניון ירשם כרכוש מ.מ גוש חלב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (מ"ר)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי							שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה לקובעת	עיקרי שרות				מעל ממלס לכניסה הקובעת
20	2	1.5	-	6	790	-	-	-	790	-	35	755	400	1	קרקע חקלאית עם הנחות מיוחדות

(1) ראה סעיף 4.1.2 תת סעיף ג'.

6. הוראות נוספות**6.1. 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה 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	
	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
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
	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 תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום 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 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 דיעה 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].

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.5 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.

6.6 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קוי 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 הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.7 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 2-3 יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.8 מים

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

6.9 ניקוז

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

6.10 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.

6.11 אשפה

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

6.12 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 והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.13 שירותי כבאות

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

6.14. נגר עילי

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

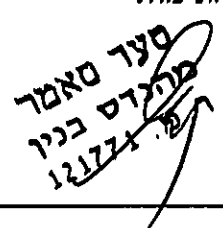
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**


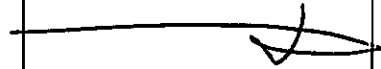
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ך	ל"ך	ל"ך


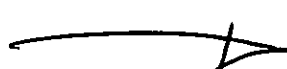
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

תאריך: 10/12/2012	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
		סעד סאמר	
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 10/12/2012	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
	 	לויס עלם מארון עלם	
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 10/12/2012	חתימה:	שם:	יזם בפועל
	 	לויס עלם מארון עלם	
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 10/12/2012	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
	 	לויס עלם מארון עלם	
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 10/12/2012	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		

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

תוכנית מספר: 19686/ג שם התוכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי למבני משק (בית אריזה וקירור) גוש חלב

סעד סאמר
מתקדם בנין
מ.מ. 121774

עורך התוכנית: סעד סאמר תאריך: 10/12/2012 חתימה:

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 - 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: נספח בינוי, נספח נופם/סביבתי		
	✓	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	תשריט 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/ רוזטות 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל 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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		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? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

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

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה סעד סאמר (שם), מספר זהות 02923499, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/19686 ששמה שינוי יעוד משטח חקלאי למבני משק (בית אריזה וקירור) גוש חלב (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מבנים מספר רשיון 121771.

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

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

א. יסמין מחיול קובטי אדריכלית נוף נספח נופי/סביבתי

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.

סעד סאמר
מהנדס בנין
ש.מ. 121771
חתימת המצהיר

10/12/2012
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יסמין מחיול קובטי (שם), מספר זהות 55869197, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19686 ששמה שינוי יעוד משטח חקלאי למבני משק (בית אריזה וקירור) גוש חלב (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום אדריכלות נוף שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני ערכתי את הנושאים נספח נופי/סביבתי 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.

יסמין מחיול - קובטי
אדריכלות נוף ומעצבת פנים
78760

חתימת המצהיר

10/12/2012
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 : 19686/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

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 20/2/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

10/12/2012
תאריך

897.ג.מ
חתימה

897
מספר רשיון

שרלי חדד
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: 10/12/2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

10/12/2012
תאריך

897.ג.מ
חתימה

897
מספר רשיון

שרלי חדד
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 19686/ג שם התוכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי למבני משק (בית אריזה וקירור) גוש חלב

מעד סאמר
 מספר בנין
 121771

עורך התוכנית: סעד סאמר תאריך: 10/12/2012 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
16923/ג	פרסום ההפקדה	5965	17/6/2009

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 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)		

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

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.