

212 5990-1

תכנית מס' ג/18485

משרד הפנים  
מחוז הצפון  
צורת עילית

מבא"ת 2006

24-07-2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון  
מעלה הגליל

16-07-2013

### הוראות התוכנית

כתב ל

תוכנית מס' ג/18485

שם תוכנית: מושב גורן - שינוי יעוד קרקע להרחבת חוות לולים קיימת.

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="239 1031 758 1258" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18485-ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 9.7.13 מאשר את התכנית אלכס שפול, אדריכל מנהל מינהל התכנון</p> </div>	<div data-bbox="853 963 1348 1304" data-label="Text"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל תכנית מס' 18485-ג הועדה המקומית משיבתה מס' 213006 מיום 24.7.2013 קליטה למל"ג על הפקדת התכנית הנקובה לעיל. מהנדס הועדה יושב ראש הועדה</p> </div>
<div data-bbox="263 1553 710 1780" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 18485-ג פורסמה בלוקו הפרסומים מס' 6639 מיום 7/11/13</p> </div>	

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	מושב גורן - שינוי יעוד קרקע להרחבת חוות לולים קיימת.	18485/ג	
1.2	78,511 מ"ר	מספר התוכנית	
1.3	מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	
	1	מספר מהדורה בשלב	
	06/13	תאריך עדכון המהדורה	
1.4	תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
	כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה	
	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
		קואורדינטה X	221.500
		קואורדינטה Y	773.700
1.5.2	תיאור מקום	השטחים החקלאיים של מושב גורן שממערב לישוב.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז מעלה יוסף
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	עכו
		יישוב	גורן
		שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	לא רלבנטי
		מספר בית	לא רלבנטי

יטרסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18611	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
18612	מוסדר	חלק מהגוש	-	1,2,3,4,5,6,9,11,15,16,17,18,19
18613	מוסדר	חלק מהגוש	-	24,25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

חבל אשר
---------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב+ יער ויעור.	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
		תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית- סביבתית גבוהה+ שימור משאבי מים.		
		התקבל אישור מולנטי"ע בדיון בתכנית מס' ג/14492 ביום 14/6/2005.		
		התקבל אישור מולנטי"ע לכינוי שאינו צמוד דופן לחוות לולים בהתאם לסעיף 6.1.3 לתמ"א 35 ביום 22/11/2011.		
19/12/1995	4363	יער טבעי לטיפוח.	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 22
		התקבלה הקלה מתמ"א 22 מועדה מחוזית בדיון בתכנית מס' ג/14492 ביום 30/8/2004.		
		התקבל אישור מולנטי"ע לשינוי יעוד ביער טבעי לטיפוח ע"פ סעיף 9 לתמ"א 22 ביום 22/11/2011.		
26/8/1976	2247	דרך אזורית.	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 3
		התקבל אישור מולנטי"ע בדיון בתכנית מס' ג/14492 ביום 14/6/2005.		
		התקבלה מולנטי"ע הקלה בקו הבניין של דרך אזורית מס' 899 מ- 80 מ' מהציר ל-25 מ' מהציר עבור שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך מוצעת ביום 22/11/2011.		
16/8/2007	5704	א' 1 - פגיעות מיתהום גבוהה.	כפיפות	תמ"א 4/34/ב'
30/7/2007	5696	תשריט ייעודי קרקע :	כפיפות	תמ"מ 2/9
		חקלאי/נוף כפרי פתוח + יער טבעי לטיפוח.		
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר+ שטח מוגן מפיתוח + חדירות גבוהה למשקעים.		
		התקבל אישור מולנטי"ע בדיון בתכנית מס' ג/14492 ביום 14/6/2005.		
30/3/1995	4293	תכנית זו גוברת על תכנית ג/4908	שינוי	ג/4908
24/1/2007	5619	תכנית זו גוברת על תכנית ג/13710	שינוי	ג/13710

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	6/13	לא רלבנטי	25	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	6/13	1	לא רלבנטי	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	צבי נוה	6/13	1	לא רלבנטי	1:500	מנחה	נספח תנועה
	פקיד היערות קק"ל	נאווה כהן	6/13	1	13	1:500	מחייב	נספח עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	נאווה כהן	6/13	1. תכנית שיקום נופי וטיעות 2. חתך כללי	7	1:1,000 1:250	מנחה	נספח נופי-סביבתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על 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/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	לא רלבנטי	04-9510861	054-5539564	04-9806153	מושב גורן. די"ג גליל מערבי. 22850.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	גדעון גואטה	54887203

1.8.2 יזם בפועל												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
לא רלבנטי	04-9806351	לא רלבנטי	04-9806351	די"ג גליל מערבי. 22850.	לא רלבנטי	מושב גורן	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
tzafonichnun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	17105. נצרת עילית.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@013net.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	7963 ת"ד. חיפה. 31700.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	רודי ברג	אדריכל
mail@zvi-naveh.com	04-8725002	052-2259328	04-8725001	177 ההסתדרות. חיפה. 32960.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	32139	052866050	צבי נה	מהנדס
office@nava-nof.com	04-9571836	050-7465040	04-9972642	מושב מעונה. חיפה. 24920.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	81094	056352016	נאור כהן	אדריכלית
a_semaan@bezeqim.net	04-9870504	050-2742567	04-9870504	1371 ת"ד. פסוטה. 25170.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	940	023485592	אוסמה סמעאן	מוסמך

**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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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**

להסדיר מצבה של חוות לולים קיימת ולאפשר הרחבתה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד קרקע מיער טבעי לטיפוח ואזור חקלאי למבני משק ושטח ציבורי פתוח. קבלת הקלה בקו בניין מדרך אזורית מס' 899 לדרך מס' 1 מ- 80 מ' מהציר ל- 25 מ' מהציר. קביעת שימושים המותרים בכל תא שטח. קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	78.511 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בתא שטח 100 מבני משק	-	9,300 מ"ר	9,300 מ"ר +	0	מ"ר	תעסוקה
בתא שטח 101 מבני משק	-	6,200 מ"ר	6,200 מ"ר +	0	מ"ר	

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

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

#### 3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
קו בניין מדרג 899	רדיוס מגן	עצים לשימור	זיקת הנאה למעבר ברכב	תאי שטח	יעוד
לא רלבנטי	לא רלבנטי	100,101	לא רלבנטי	101,100	מבני משק
לא רלבנטי	לא רלבנטי	200	200	200	קרקע חקלאית
לא רלבנטי	לא רלבנטי	300	לא רלבנטי	300	דרך מאושרת
351	לא רלבנטי	351	לא רלבנטי	351	דרך מוצעת
400	לא רלבנטי	400	לא רלבנטי	400	שטח ציבורי פתוח
לא רלבנטי	לא רלבנטי	451,452	451,452	451,452	יער טבעי לטיפוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח לתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
10.17	7,985	10,800	דרך מאושרת
13.68	10,742	64,000	שטח חקלאי לפי ג/4908
73.85	57,979	440	יער לפי ג/4908
1.32	1,034	3,271	יער טבעי לטיפוח לפי ג/13710
0.91	714	-	-
0.07	57	-	-
<b>100.00</b>	<b>78,511</b>	<b>78,511</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
13.76	10,800	10,800	דרך מאושרת
81.51	64,000	64,000	שטח חקלאי לפי ג/4908
0.56	440	440	יער לפי ג/4908
4.17	3,271	3,271	יער טבעי לטיפוח לפי ג/13710
-	-	-	-
-	-	-	-
<b>100.00</b>	<b>78,511</b>	<b>78,511</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מבני משק</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	לולים.	
<b>ב.</b>	ומתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות, כגון: חדר חשמל, חדר מכלי גז, חדר שנאים, גדרות, שבילים, משטחי עבודה, מעבירי מים, מכלי תערוכת, מכלי מים.	
<b>ג.</b>	מתקנים הנדסיים.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	גגות המבנים יבוצעו מחומר שאינו מבריק ומסנוור, או לחילופין יצבעו בצבע לא מבריק. יש להסתיר את המבנים שבתחום התכנית מדרך מס' 899 ע"י צמחיה צפופה.	עיצוב אדריכלי.
<b>ב.</b>	הפיתוח יבוצע בכפוף לנקבע בפרק ב' שבנספח הנופי-סביבתי ובהתאם לתכנית שיקום נופי ונטיעות המהווה חלק מן הנספח הני"ל. נטיעות. מסביב למבנים תנטע צמחיה ועצים. הצמחים שיינטעו יהיו צמחים אופייניים לחורש הים-תיכוני המצוי בסביבות המתחם. מטרת תכנית הגינון והנטיעות היא שבשנים הראשונות יטושטש הכתם המפר את רציפות החורש, על ידי צמחית הבתה הקיימת, ושיחים משתרעים נוספים, ובהמשך יעלו העצים ויסתירו כמעט לגמרי את הפצע בנוף. יש להניח שבסוף התהליך יבצצו רק גגות הלולים מעל העצים. עבודות הגינון יבוצעו בהתאם לתכנית גינון ונטיעות. לא יותרו נטיעות עצים חדשות בין המבנים.	הנחיות נופיות.
<b>ג.</b>	הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית. כל המבנים יהיו אטימים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול. הזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך המבנה לעבר מוצאים מבוקרים שינוקזו לבורות אטומים. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון לפינוי הפסדים באישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית. הטיפול בפגרי עופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות. יוזם התכנית יבצע מתקנים וסידורים לפי דרישת משרד הבריאות והועדה המקומית לסילוק פגרים למצבור זבל על פי הצורך.	איכות סביבה.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	נטיעות ציבוריות שיהוו חיץ ויזואלי על מנת למנוע סינוור ופגיעה בטיחותית בנוסעים על דרך מס' 899.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	אסורה כל בנייה.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	השימושים יהיו על פי תמ"א 3 וג/13710 בהתאמה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	ההוראות יהיו על פי תמ"א 3 וג/13710 בהתאמה.
ב.	ביצוע דרך גישה ללולים והעתקת שער כניסה לפארק יבוצע בהנחיות ובפיקוח צמוד מצד קק"ל - אזור גליל מערבי.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	השימושים יהיו על פי ג/13710 המאושרת.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	ההוראות יהיו על פי ג/13710 המאושרת.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: יער טבעי לטיפול לפי ג/13710</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	נועדה לדרך מצעים ומעבר תשתיות הנדסיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	אסורה כל בנייה. תותר זיקת הנאה למעבר ברכב.
ב.	ביצוע דרך גישה ללולים והעתקת שער כניסה לפארק יבוצע בהנחיות ובפיקוח צמוד מצד קק"ל - אזור גליל מערבי.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	נועדה לדרך מצעים ומעבר תשתיות הנדסיות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	אסורה כל בנייה. תותר זיקת הנאה למעבר ברכב.
ב.	ביצוע דרך גישה ללולים והעתקת שער כניסה לפארק יבוצע בהנחיות ובפיקוח צמוד מצד קק"ל - אזור גליל מערבי.

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

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר) (3)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				קדמי	מוחת לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מותחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	-	1	5.5	9,300 מ"ר	-	-	לא רלבנטי	9,300 מ"ר	-	-	38,106	100	מבני משק	
(2)	(2)	(2)	(2)	-	1	5.5	6,200 מ"ר	-	-	לא רלבנטי	6,200 מ"ר	-	-	19,873	101		

(1) גובה המקסימלי של המבנה יימדד ממני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים. מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 (2) על פי התשריט.  
 (3) בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בגורים לשמור, כמפורט בתשריט תחום וספח עצים בגורים, יגברו קווי הבנין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

**6. הוראות נוספות****6.1. ביוב**

לגבי כל שימוש משקי שנדרש פתרון של ביוב, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.2. ניקוז**

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

**6.3. אספקת מים**

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

**6.4. סידורי תברואה**

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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. איסוף וסילוק זבל העופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

**6.5. 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.  
 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

#### 6.6. הוראות חנייה

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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

#### 6.7. היטל השבחה

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

#### 6.8. הפקעות לצרכי ציבור

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

#### 6.9. חלוקה ורישום

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.  
 תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

#### 6.10. פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

#### 6.11. שירותי כבאות

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

#### 6.12. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

#### 6.13. תנאים למתן היתרי בניה

מתן היתרי בניה מותנה באישור והסכמת משרד הבריאות ובאישור המשרד להגנת הסביבה.  
 כל בקשה להיתר בניה שתוגש לפי תכנית זו תראה פתרונות לבעיות ביוב, ניקוז, סילוק פגרים ונגישות. תנאים למתן היתרי בניה יהיו קבלת חוות דעת ממשרד החקלאות וסגירת החיבור המערבי לדרך 899 תחילה.

**6.14 שמור וניצול מי נגר עילי**

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

**6.15 סטייה נכרת**

התרת שימוש לא חקלאי במבנים החקלאיים תהווה סטייה נכרת מהתכנית.

**6.16 תנאים להוצאת היתרים בקרבת עצים בוגרים**

01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:
- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או נטיעה.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- ג. עצים בוגרים המיועדים להעתקה יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש, בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום ובליווי מוכח לשלוש שנים. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.
- ד. עבודות העתקה יבוצעו לאחר קבלת היתרי בנייה ורשיונות העתקה כדין.
04. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:
- א. לעצים בוגרים הנמצאים בתחום הדיקור של דרך הגישה יש לבצע פרט הגנה.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התוכנית**

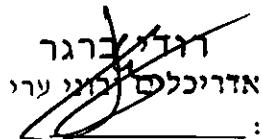
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.





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

תוכנית מספר: ג/18485 שם התוכנית: מושב גורן - שינוי יעוד קרקע להרחבת חוות לולים קיימת

  
 רודי ברגר  
 אדריכלים/רואי ערי

חתימה:

תאריך: 18/6/13

עורך התוכנית: רודי ברגר

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
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>נספח תנועה, נספח עצים בוגרים ונספח נופי-סביבתי</u>		
	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 <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		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		

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

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	V	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• 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		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	V	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	V	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	V	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

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

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

V		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
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 התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	
	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>

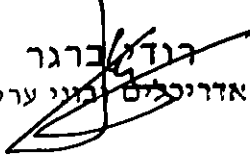
<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התני"ב - שמירה על עצים בוגרים

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18485 ששמה מושב גורן - שינוי יעוד קרקע להרחבת חוות לולים קיימת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>
א. צבי נוה	הנדסה	נספח תנועה
ב. נאוה כהן	אדריכלות נוף	נספח עצים בוגרים ונספח נופי-סביבתי
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.

  
 רודי ברגר  
 אדריכלים - רודי עריכ  
 חתימת המצהיר

18/6/13  
 תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה צבי נוה (שם), מספר זהות , 052866050  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18485 ששמה מושב גורן - שינוי יעוד קרקע להרחבת חוות לולים קיימת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 32139  
או לחילופין (מחק את המיותר) :  
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה 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.

צבי נוה-הנדסה אזרחית בע"מ  
הסתדרות הנדסה  
טל 04-8725001 ק"מ 8725001

18/6/13  
תאריך

חתימת המצהיר

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה נאוה כהן (שם), מספר זהות 056352016,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18485 ששמה מושב גורן – שינוי יעוד קרקע להרחבת חוות לולים קיימת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81094 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח עצים בוגרים ונספח 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.

נאוה כהן – אדריכלות נוף בע"מ  
מושב מעונה 24920  
טל: 04-9972642

חתימת המצהיר

18/6/13  
תאריך





## נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/18485 שם התוכנית: מושב גורן - שינוי יעוד קרקע להרחבת חוות לולים קיימת

רודי ברגר  
אדריכלים ובני ערים

חתימה:

תאריך: 18/6/13

עורך התוכנית: רודי ברגר

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

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

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.	ולקחשי"פ	22/11/11
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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.