

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18478

שם תוכנית: " שמושים מבוססים על פעילות חקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים בראש נחלה - כפר יהושע"

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | |
|---|--|
| <div data-bbox="263 1065 790 1304" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' _____ הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום _____ לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון _____ אלכס שפיר, אדר' מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> | |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <div data-bbox="271 1496 710 1666" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס'..... פורסמה בילקוט הפרסומים מס'..... מיום.....</p> </div> | |
|---|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

א. הרקע לתכנון

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

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

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

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

תכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים ולאפשר למתיישבים לקבל היתרים לשמושי פלי"ח ותיירות פנימית. בראש הנחלה.

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | | |
|--|---|-------------------------------------|-----------------------|
| <p>” שמושים מבוססים על פעילות חקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים בראש הנחלות -כפר יהושע.”</p> | <p>שם התוכנית</p> | <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> | <p>יפורסם ברשומות</p> |
| <p>18478/ג</p> | <p>מספר התוכנית</p> | | |
| <p>252.51 דונם</p> | | <p>1.2 שטח התוכנית</p> | |
| <p>• מתן תוקף</p> | <p>שלב</p> | <p>1.3 מהדורות</p> | |
| <p>1</p> | <p>מספר מהדורה בשלב</p> | | |
| <p>17/7/2013</p> | <p>תאריך עדכון המהדורה</p> | | |
| <p>• תוכנית מתאר מקומית שיש בה הוראות של תכנית מפורטת</p> | <p>סוג התוכנית</p> | <p>1.4 סיווג התוכנית</p> | <p>יפורסם ברשומות</p> |
| <p>• כן</p> | <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> | | |
| <p>• ועדה מחוזית</p> | <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> | | |
| <p>• 62 א (ג)</p> | <p>לפי סעיף בחוק</p> | | |
| <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> | <p>היתרים או הרשאות</p> | | |
| <p>• ללא איחוד וחלוקה..</p> | <p>סוג איחוד וחלוקה</p> | | |
| <p>• לא</p> | <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> | | |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

קואורדינטה X 213,750
קואורדינטה Y 733,500

1.5.2 תיאור מקום מושב כפר יהושע

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק יזרעאל בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות צפון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מושב כפר יהושע 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 |
|----------|---------|---------------|--------------------------------|-------------------|
| 12710 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 6-8,14,16-18,58-60,84-87 | -- |
| 12711 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 46-50 | -- |
| 12713 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 2-11,17-37,38,39,43,82,139,145 | -- |
| 12714 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 1-12,14-26,29-30,35-47 | 122 |
| 11258 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 44 | -- |

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 כחלקות

| 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 |
|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---|-----------|--------------------|
| 27/12/2005 | 5474 | מרקם שמור משולב, רגישות נופית סביבתי גבוהה | כפיפות | תמ"א 35 |
| 30/7/2007 | 5696 | שטח ללא מגבלות סביבתיות - ישוב כפרי קהילתי | כפיפות | תמ"מ 9/2 |
| 28/7/1994 | 4235 | תכנית זו משנה את תכניות המתאר והתכניות המפורטות עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר והמפורטת ממשיכות לחול. | שינוי | 5473/ג |
| 13/2/2003 | 5159 | | שינוי | 12139/ג |
| 25/7/2005 | 5559 | | ללא שינוי | 14433/ג |
| 25/9/2007 | 5722 | | ללא שינוי | מק/יז/01/12139 |
| 25/12/2005 | 5472 | | ללא שינוי | מק/יז/02/12139 |
| 25/12/2005 | 5472 | | ללא שינוי | מק/יז/03/12139 |
| 1/6/1997 | 5472 | | ללא שינוי | מק/יז/06/12139 |
| 1/5/1996 | 4405 | | ללא שינוי | ללא שינוי |
| 28/11/2001 | 5036 | ללא שינוי | ללא שינוי | 11635/ג |
| 11/5/2004 | 5926 | ללא שינוי | ללא שינוי | 13035/ג |
| 16/12/2010 | 6173 | ללא שינוי | ללא שינוי | 17846/ג |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-------------|--------|-------|---------------|
| | ו. מחוזית | זהבי איתי | 11/11/2011 | לי"ר | 24 | לי"ר | מחייב | הוראות התכנית |
| | ו. מחוזית | זהבי איתי | 11/11/2011 | 1 | לי"ר | 1:5000 | מחייב | תשריט התכנית |

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

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

1.8.1 מניש התוכנית

| גוש / חלקה(ים) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|--|------------|--------|------------|--|-----------|---|------------|-----------|----------------|----------------|--------------|
| | ofrid@emekyizrael.org.il | 04-6425071 | לי"ר | 04-6520038 | מועצה אזורית עמק יזרעאל ת.ד. 90000 עפולה 18120 | לי"ר | וועדה מקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר |
| לי"ר | | 04-9832378 | לי"ר | 04-9831277 | מושב כפר יהושע ד.ג.כפר יהושע מקוד 30063 | לי"ר | מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית-כפר יהושע | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--|------------|--------|------------|--|-----------|---------------------------------------|------------|-----------|----------------|----------------|--------------|
| ofrid@emekyizrael.org.il | 04-6425071 | לי"ר | 04-6520038 | מועצה אזורית עמק יזרעאל ת.ד. 90000 עפולה 18120 | לי"ר | וועדה מקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|---|-----------|---|-----------|----------------|----------------|--------------|---------|
| | 04-6558211 | לי"ר | 04-6558211 | מלון פלאזה, צרת עלית | לי"ר | מ.ג.י. מחוז צפון | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | • בעלים |
| לי"ר | 04-9832378 | לי"ר | 04-9831277 | מושב כפר יהושע ד.ג.כפר יהושע מקוד 30063 | לי"ר | מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית-כפר יהושע | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | • חוכר |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|--|------------|-------------|------------|-------------------|-----------|---------------------------|------------|------------|----------------|----------------|--------------|-------------|
| Itay@zehavy.com | 04-6456678 | 052-4733052 | 04-6456678 | מושב ציפורי 17910 | לי"ר | לי"ר | 086622 | 0584982395 | זהבי אתי | זהבי אתי | אדריכל | • עורך ראשי |

1.9 הגדרות בתוכנית

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

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

" הוספת שימושים המבוססים על פעילות החקלאית ו/או תומכת חקלאות פעילה, בתחום המגורים בראש הנחלה"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

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

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 252.51

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|----------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|-----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| 12139/ג* | --- | --- | --- | 48,150 | מ"ר | מגורים |
| 12139/ג* | --- | --- | --- | 270 | מס'י יח"ד | |
| | 37,000 | --- | +34,300 | 2,700 | מ"ר | תעסוקה |
| | 8000 | --- | +8,000 | --- | מ"ר ז | תיירות |
| | 360 | --- | +360 | --- | מס'י יח"ד | |

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

| אתר עתיקות | תאי שטח | יעוד |
|------------|---------|---|
| | 1-90 | יעוד על פי תכנית מאושרת - (מגורים בישוב חקלאי) |

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

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | | יעוד |
|----------|--------|-----------|--------|-------------|
| אחוזים | דונם | אחוזים | דונם | |
| 100 | 252.51 | 100 | 252.51 | אזור מגורים |
| | | | | |
| 100 | 252.51 | 100 | 252.51 | סה"כ |



4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | שם ייעוד: אזור מגורים בישוב כפרי-על פי תכנית מאושרת |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/12139 |
| ב. | <p>בנוסף לשמוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות ע"פ הקבוצות להלן:</p> |
| | <p>1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים:</p> |
| | <p>- גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות, בתי צמיחה לסוגיהם וגידול בע"ח למיניהם.</p> |
| | <p>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> |
| | <p>- מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור.</p> |
| | <p>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> |
| | <p>שמושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> |
| | <p>2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> |
| | <p>א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכיו"ו והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> |
| | <p>ב. חקלאות תיירותית – תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דגול ורבוץ יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים; גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> |
| | <p>ג. גדול בעלי חיים מיוחדים – כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> |
| | <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים – מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> |
| | <p>ה. שווק מרכזי של תוצרת חקלאית מקומית – והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> |
| | <p>3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> |
| | <p>א. תיירות כפרית – מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקני הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> |
| | <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> |
| | <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> • גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית |
| | <ul style="list-style-type: none"> • עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו |
| | <ul style="list-style-type: none"> • טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד |
| | <ul style="list-style-type: none"> • בריכה טיפולית. |
| | <ul style="list-style-type: none"> • הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. |
| | <ul style="list-style-type: none"> • קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד' |
| | הוראות |
| 4.1.2 | <p>א. הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח</p> |
| | <p>קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשמוש "מגורים".</p> |

| | |
|--|--|
| <p>ב. הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח:</p> | <p>ניתן יהא למקם מבנה לשימושים המבוססים על פעילות חקלאית ו/או תומכים פעילות חקלאית המשמש לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בנייה כנ"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות: התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> |
| <p>ג. הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:</p> | <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. * לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:</p> <p>חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר אחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ו. מסי העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ז. איכות האויר – ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. רעש – מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 -עד DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p> |
| <p>ד. הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:</p> | <p>א. בניה מוצעת תותאם לסביבה הכפרית ותבוצע מחומרי בנייה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט ביישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40 X 60 ס"מ.</p> |
| <p>ה. חניה ותחבורה:</p> | <p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p> |
| <p>ו. תנאים להיתר:</p> | <p>א. הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדין במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p> |
| <p>ז. בדיקת תשתיות וכשר נשיאה:</p> | <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב. ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p> |
| <p>ח. שמוש במבני פל"ח:</p> | <p>כל תעסוקה של פעילות חקלאית ו/או תומכת פעילות חקלאית תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) (4) | מספר ציפיות (יח"ד) לזכרון | מספר יח"ד (או יח' ארוח) | תכנית (מגורש) משטח (%) | סה"כ שטחי בניה (1) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד |
|-------|-----------------|------|------------|-------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|---|-------------|----------------------|-------------|-----|
| | שמאלי | ימני | קדמי | מתחת לקניסה | | | | | | מעל לקניסה | מתחת לקניסה | | | |
| 0 | 3 | 3 | 5 | --- | 2 | --- | --- | --- | 200 (2) (5) | קבוצת שמושים מס' 1 קבוצת שמושים מס' 100 מ"ר עבור גודל בע"ח | | 1-90 (נחלות-מגרשים) | אזור מגורים | |
| 0 | 3 | 3 | 5 | --- | 2 | --- | 4 יח' ארוח (3) | --- | 300 (2) (3) | קבוצת שמושים מס' 2 ו-3 140 מ"ר שמושים המבוססים על פעילות חקלאית 160 מ"ר שמושים תומכים לחקלאים פעילים. | | | (1) | |

מגורים לפי תכנית מאושרת

- (1) סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השמושים יחד.
- (2) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השמושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשמושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשמושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (3) יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (4) גובה מותר: 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
- (5) 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים שנבנו עפ"י היתר כחוק, בכל מקרה לא יותר מ-60% סה"כ שטחי בניה בשטח המגורים לכל השמושים.

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

- א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים.
- לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הוועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי – חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- 1. בדיקת תשתיות:**
1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה קיים לפעילות יצרנית נוספת (שימושים המפורטים בסעיף (2)/(3) 4.1.2) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ז. תנאי למתן היתר לשימושים המפורטים בסעיף (2)/(3) 4.1.2 הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.
- ח. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 ינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ט. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- י. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח שבהם עובר קו חשמל ע"פ תמ"מ/2 אישור של חברת חשמל.
- יא. מיגון אקוסטיט ככל שידרש יהיה תנאי למתן היתר בנייה.
- ז. משרד הבטחון:**
- א. מכשול זה אינו דורש סימון יום ולילה.
 - ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.
 - ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 39 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
 - ד. בעת הוצאת ההיתר שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: 1. בפקס למספר: 03-60659954 או במייל: air21@idf.gov.il
2. יש לוודא קבלת ההודעות במדור בטלפון: 03-6063866

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3 היטל השבחה

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

6.4 אשפה

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

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 קולטי שמש על הגג

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

6.7 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות 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 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:

| מצייר הקו | מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | |
|-----------|----------------------------|--|
| | 3.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף |
| | 2.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד |
| | 5.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה |
| | 2.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל 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 מ' | כבלי חשמל מתח גבוה |
| | | כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל |
| | 1 מ' | ארון רשת |
| | 3 מ' | שנאי על עמוד |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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

6.8 תשתיות**1. מים:**

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

6.9 חניה

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

6.10 הוראות עצוב ארכיטקטוני

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

6.11 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2582/0 "שם, תל"י י"פ: 1091 עמ" 1383 מיום: 18/5/1964 ; 6830/0 "צרור, ח"י י"פ: 4539 עמ" 4204 מיום: 03/07/1997.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.12 עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.

6.14 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

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

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------|--------|
| לי"ר | מתן היתר בניה | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--|--------|
| מגיש התוכנית 1 | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד/שם רשות מקומית: | מושב כפר יהושוע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ | |

| | | | |
|-------------------|-----------------------|---|--------|
| מגיש התוכנית 2 | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד/שם רשות מקומית: | ועדה מקומית "יזרעאלים" ועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאלים | |

| | | | |
|-----------------|------------|-------------|----------------|
| עורך התוכנית | שם: | חתימה: | תאריך: 11/9/12 |
| | זהבי איתי: | מספר תאגיד: | |

| | | | |
|--------------|--------|------------------------|--------|
| יזם בפועל | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | ועדה מקומית "יזרעאלים" | |

| | | | |
|-------------------|--------|--|--------|
| בעל עניין בקרע | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | מנהל מקרקעי ישראל | |
| בעל עניין בקרע | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | מושב כפר יהושוע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ | |

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/18478 שם התוכנית: "שמושי פל"ח בראש נחלה-כפר יהושוע"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/7/2013 חתימה: _____

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|---|----------------|----------------------------------|
| | V | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | 1.7 | מסמכי התוכנית |
| | V | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'? | | |
| | | אם כן, פרט: _ | | |
| | 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 וחתימת ⁽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 |
| | V | שם התוכנית | 1.1 | |
| | V | מחוז | | |
| | V | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | 1.4 | |
| | V | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | 1.5 | |
| | V | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | 1.8 | |
| | V | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 8.2 | |

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

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

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

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18378_ ששמה _"שימושי פל"ח בראש נחלה" (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.

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

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

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

17/7/13
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/18478_____

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: _____ 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).

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

2. עדכניות המדידה

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

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/18478 שם התוכנית: "שימושי פל"ח בראש נחלה"

עורך התוכנית: זהבי איתי תאריך: 17/7/2013 חתימה: _____

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

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 | <ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | <ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | <ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. | | |

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



עיצוב
דפוס
שלטים

סניף סגדל העסק: 04-6540243

itc_ltd@netvision.net.il