

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20154

שם תוכנית: תוספת הנחיות מיוחדות לפל"ח באזור חקלאי במשק 8

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="233 1052 747 1265" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוזית ביום 28/02/14 לאשר את תוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדרי' י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="272 1444 706 1608" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20154/1 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מגדירה שטח בגודל 776 מי"ר באזור החקלאי כאזור עם הנחיות מיוחדות המאפשר שימוש בשטח החקלאי לצורכי תיירות, אירוח כפרי ותעסוקה לא חקלאית. התכנית קובעת את תקנון הבניה במגרש בהתאם לכלל התכניות החלות עליו ומאחדת אותו לתקנון אחד ללא שינוי סעיפי התקנונים השונים, למעט קביעת קו בניה בשטח המגורים בהתאם למופיע בתשריט.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>תוספת הנחיות מיוחדות לפל"ח באזור חקלאי במשק 8</p> <p>ג/20154</p> <p>9.00 ד'</p> <p>הפקדה</p> <p>2</p> <p>17.12.2013</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• לא רלוונטי</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• איחוד וחלוקה</p> <p>• לא</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>		
<p>1.3 מהדורות</p>		
<p>1.4 סיווג התוכנית</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל תחתון
 קואורדינטה X 247450
 קואורדינטה Y 739100
- 1.5.2 תיאור מקום משק 8 במושב הזורעים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מוא"ז גליל תחתון
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית משק 8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15273	• מוסדר	• חלק מהגוש		57
15278	• מוסדר	• חלק מהגוש		4,5

עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי הקלאים פעילים (קבוצה מס' 3) עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (קבוצה מס' 2).

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
5361/ג	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/5361	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי ג/5361 ממשיכות לחול	3600	11.12.88
ג/10988	• כפוף		4967	תשס"א 2001
ג/13618	• כפוף		5318	תשס"ד 2004
תמא 4/ב/34	• כפוף	בי- פגיעות מי תהום בינוני	1955	12.7.2007
תממ 2/9- הנחיות סביבתיות	• כפוף	שטח למניעת זיהום מים	276	16.8.2005
תמא 35	• כפוף	מרקם שמור משולב רגישות נופית- סביבתיות גבוהה	4467	27.11.2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל יצחק שמירא	17.12.2013	ל"ר	18	ל"ר	מתניב	הוראות התוכנית
		אדריכל יצחק שמירא	17.12.2013	1	ל"ר	1:500	מתניב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו 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	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
15273-15278/5			052-2032009		הורעיס ד.ג. גליל התחון 15205		רשות הורעיס	לי"ך		מושב הורעיס	
4-57-4-5			3231286					לי"ך			

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
project@lavi.co.il			052-2032009	מושב הורעיס 15205		רשות הורעיס		025723040	טי"ד אבי ואתי	
								032755662		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	תואר	כעלים
	046453273		04655821	נצרת עלית, רח' חרמון 2 ת.ד. 580		מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עודד ראשי
Liad.arc@gmail.com	057796148	054880022	046733403	מושב הורעיס 15205		רשות מקומית	115343	038349429	יעחק שפירא	אדריכל	
Kamal576@bezeqint.net		050737631	04-6453206	רינת ת.ד. 439			576	56439219	נואטמה כמאל	מו"ד 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
קבוצה מסי 2	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית בה נכללות הקטגוריות הבאות: עיבוד תוצרת חקלאית, חקלאות תיירותית, גידול בעלי חיים מיוחדים, טיפול בכלים חקלאיים, שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית.
קבוצה מסי 3	שימושים תומכים לחקלאים פעילים בה נכללות הקטגוריות הבאות: תיירות כפרית, משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של התיישב, עסקים קטנים ויזמות.

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**

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטחי פלי"ח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד בחלק מהשטח חקלאי לשטחי פלי"ח, בהם תותר בניה ליחידות אירוח ככרי עד 160 מ"ר ולשימושים מסחריים עד 140 מ"ר סה"כ 300 מ"ר.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
- קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

9.0	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-----	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
• 300 מ"ר עבור שימושי פליח.	לי"ר	590	140 +	450	מ"ר מגורים*	מגורים בישוב כפרי

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
			1	מגורים ביישוב כפרי
			3, 2	שטח חקלאי
		התחנות מיוחדות		
		3		

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

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
20	1723	מגורים ביישוב כפרי	1723	אזור משק חקלאי חלקות א'
72	6501	שטח חקלאי	7277	שטח חקלאי
8	776	שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות		
100	9000	סה"כ	9000	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ביישוב כפרי	
שימושים	4.1.1
1. מגורים	
2. חניה לרכב	
3. בריכת שחיה פרטית	
4. מחסנים	
5. יח' אירוח	
6. משרדים עבור בעל הנחלה, שטח מסחרי	
הוראות	4.1.2
1. הוראות בדבר בניה	הבניה בהתאם להוראות תכנית ג/5361
2. הוראות בדבר בריכת שחיה	בריכה תוקם בהתאם לתכנית תכנית ג/13618
3. הוראות בדבר יחידות אירוח	יחידות אירוח יוקמו בהתאם להוראות בתכנית ג/10988
4.	תותר בניית לשימוש תיירותי ואירוח כפרי בשטח מקסימלי של 160 מ"ר
5.	תותר בנייה עבור שימושים מסחריים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח מקסימלי של 140 מ"ר
6.	הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בין השימושים תיירות ומסחר, בתנאי שסך כל זכויות הבניה לא יעלו על 300 מ"ר (כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות)
7.	כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים: 1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד. 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה המקומית. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.
8.	שמירה על הנוף: הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הוועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.
9.	לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע
10.	לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"יד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"יד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"יד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"יד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"יד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין

השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חווי"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.		
לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחווי"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמופרט בסעיף 10) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאות, מטרד בטיחותי רעש, אבק וכדי לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).	11	
היתר בניה לשימושים יחייא, מסחר ומשרד יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.	12	
הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.	13	
הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.	14	
במידה ולא יהיה ניתן למקם את כל שימושי הפלי"ח בייעוד מגורים באזור כפרי - באישור הוועדה המקומית ניתן יהיה למקם שימושי פלי"ח בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.	15	

שם ייעוד: שטח חקלאי	4.2
שימושים	4.2.1
1. מבנים חקלאיים	
2. השימוש יהיה בהתאם לתכנית ג/5361 ותכנית ג/6540	
הוראות	4.2.2
1. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים וגידול בע"ח הינו קבלת חווי"ד משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה בדבר קרבתם לצימרים.	
2. תותר בניית מבנה לשימוש חקלאי ותיירות חקלאית בגודל עד 250 מ"ר בגובה שאינו עולה על 9 מ'. שטח המבנה ייכלל בזכויות הבניה המוגדרות לייעוד זה בטבלה 5.	
3. זכויות הבניה בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות תהיינה כתוספת לזכויות החלות בשטח מגורים ביישוב כפרי, הרלוונטיות לנחלה זו.	
4. סילוק מפגעים: הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בניתם וגובהם, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודע לפי סעיף זה אחר ההוראות במש התקופה שנקבעה, ראשית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.	
5. במידה ולא יהיה ניתן למקם את כל שימושי הפלי"ח בייעוד מגורים באזור כפרי - באישור הוועדה המקומית ניתן יהיה למקם שימושי פלי"ח בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צויד- שמאלי	צויד- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	חכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"א	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת								מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
				0	2	9	30%	1.5	6	3	30%	590	לי"ר	לי"ר	1,723	1	מגורים ביישוב כפרי
כמוסיע בתשריט																	
כמוסיע בתשריט																	
															6178	2.3	קרקע הקלאית

בהתאם לתכנית ג/65400.....

* עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי הקלאיים פעילים (קבוצה מס' 3) עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (קבוצה מס' 2). תותר העברת זכויות בניה בין ייעודי קבוצה 2 לבין קבוצה 3, עד 50% מהזכויות שמוגדרות עבורן, ולהיפך (ובלבד שסך הכל זכויות עבור שני השימושים לא יעלה על 300 מ"ר), בעת מתן היתר בניה.

** גודל מקסימלי לכל יח"א 40 מ"ר.
 *** הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

**** קו הבניה בין השטח הקלאי עם הנחיות מיוחדות, לשטח החקלאי ולשטח הבניה ביישוב כפרי יהיה 0.
 ***** במידה ולא יהיה ניתן למקם את כל השימושי הפלי"ח בייעוד מאורים באזור כפרי - באישור הוועדה המקומית ניתן יהיה למקם שימושי פלי"ח בקרקע הקלאית עם הנחיות מיוחדות (תא שטח 3).

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות ארכיטקטוניות**

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

6.2 אשפה

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

6.3 הג"א

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

6.4 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, או על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5 תשתיות

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

ניקוז – תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

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

6.6 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 ההשנאה:

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 בקרבת מתקני חשמל

לא יונתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים למטה:

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	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי 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	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכול תמ"א נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 / ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.

ב. היתר לשינוי יעוד או שימו במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

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 תומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית 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).

6.7 מי נגר עילי

- א. הבינוי בחלקה יאפשר שימור וניצול מי נגר בהתאם להוראות התמ"א 4/ב/34.
- ב. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול 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.

6.8 חלוקה ורישום

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התכנית כולה או חלקה לפי שיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לכל דין.

6.9 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ג. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

- א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק חלק המבנה והתוספת נשואי ההיתר, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 2413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי (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**

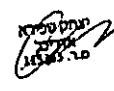
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 12.2.14	חתימה: 	שם: מושב הזורעים	מגיש התוכנית
----------------	--	------------------	--------------

תאריך: 17.12.2013	חתימה: 	שם: יצחק שפירא	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _ יצחק שפירא_ (שם), מספר זהות _038349429_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ___ ששמה _ שינוי ייעוד במשק 8 במושב הזורעים_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 115343.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידו/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.

יצחק שפירא
אדריכל
מ.ר. 115343

חתימת המצהיר

17.12.2013

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: _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצויר (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 מבאיית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצויר (כולל הקו הכחול).

תאריך _____	נואטחה כמאל מודד מותמנה 1982 576	576 מספר רשיון	נואטחה כמאל 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: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך _____	חתימה _____	576 מספר רשיון	נואטחה כמאל שם המודד
----------------	----------------	-------------------	-------------------------

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

יצחק שפירא
מ.ר. 5543

עורך התוכנית: יצחק שפירא תאריך: 17.12.2013 חתימה:

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 בנהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.2, 6.1	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		התאמה בין התשריט להוראות 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⁾ מטעמי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

לא		כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	√	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁴³		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 44	
	√	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 45	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?			
	√	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן 46	
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?			
√		האם נוצעה 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 חיוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיוק מבנים בפני	

⁴³ עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁴⁴ מסמרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁴⁵ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האנף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁴⁶ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		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 לייעודו החדש של המבנה?		רעידות
√		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		רעידות
	√	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ¹⁷

¹⁷ עמ"ת תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים