

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז הירדן
24-06-2013

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20017

חוות לולים אשדות יעקב איחוד - רמת סירין א'

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
צפון עמק הירדן מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 אישור תוכנית מס' 20017 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 13.5.13 לאשר את התוכנית מנהל כיתהל התכנון אלכס טפול, אדריכל נציג הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 20017 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 20017 מיום 20017</p>	

דברי הסבר לתוכנית

קיבוץ אשדות יעקב איחוד עוסק שנים רבות בגידול עופות תוך התמחות בגידול תרנגולי הודו.

גידול תרנגולי הודו שונה מגידול תרנגולות להטלה ו/ או רבייה בהשפעותיו על הסביבה וברגישות למחוללי מחלות.

לכן, חוות גידול תרנגולי הודו נמצאת מחוץ לתחום ישוב ורחק עד כמה שאפשר ממגורי אדם.

תוכנית זו משנה במעט את תוכנית ג/11154 ומשיגה בכך ניצול מיטבי של השטח – תוספת לול.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חוות לולים אשדות יעקב איחוד רמת סירין א'	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
20017/ג	מספר התוכנית		
54.33 דונם, מדוד במדידה גרפית		1.2 שטח התוכנית	
• אישור	שלב	1.3 מהדורות	
6	מספר מהדורה בשלב		
5/13 ,9/12 ,7/12 ,11/11 ,8/11	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא רלוונטי	לפי סעיף ¹¹ בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עמק הירדן
		קואורדינטה X	250650
		קואורדינטה Y	727050
1.5.2 תיאור מקום		שטח התוכנית במשבצת הקרקע של אשדות יעקב איחוד ובצמוד לשטח תוכנית ג/11154 המאושרת.	
	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית עמק הירדן
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיבץ אשדות יעקב איחוד, ד.ג. עמק הירדן
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי
1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית			
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש
	23272	• מוסדר	• חלק מהגוש
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.			
	1.5.6 גושים ישנים	לא רלוונטי	
	מספר גוש	מספר גוש ישן	
	1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	לא רלוונטי	
	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח	
	1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/11154	• שינוי	הגדלת שטח התוכנית והגדלת אחוזי בניה	6080	28/4/10
תמ"א/35	• כפיפות	מירקם כפרי, רגישות נופית סביבתית גבוהה	5474	27/11/05
תמ"א 4/ב/34	• כפיפות	אזור ב' פגיעות מי תהום בינונית	5704	16/8/07
תמ"מ 9/2	• כפיפות	נוף כפרי פתוח, שטח מוגן מפיתוח	5696	30/7/07
ג/13436	• שינוי	יער מנחמיה	6173	16/12/10
ג/6540	• כפיפות	הוראות	3975	26/12/91

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיכל הלוי	7/11	ל"ר	24	ל"ר	מחייב	הוראות תקנון
	ועדה מחוזית	מיכל הלוי	7/11	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	מיכל הלוי אדרי לילי פישר	7/11	ל"ר	7	ל"ר	מנחה	נספח נופי סביבתי
	ועדה מחוזית	מיכל הלוי	8/12	1	2	1:1250	מנחה	נספח עצים
	ועדה מחוזית	רוני שניידר	8/12	1	ל"ר	1:200, 1:100	מנחה	נספח בינוי (והתכים)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים 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(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				04-6756211	ד.ג. עמק הירדן 15155		קבוץ אשדות יעקב איחוד					

1.8.2 יזם כמעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04-6756211	ד.ג. עמק הירדן 15155		קבוץ אשדות יעקב איחוד					

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	כעלים
	04-6554183		04-6558211	חרמון 2 נצרת עילית		מינהל מקרקעי ישראלי					•
			04-6756211	ד.ג. עמק הירדן 15155		אשדות יעקב איחוד					•

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abz@abi.co.il	04-6751166	050-7375765	04-6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132		מקומית		0564912	מיכל הלוי		מתכנתת ערים
Lili_f@abi.co.il	04-6751166		04-6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132			79712	310875935	לילי פישר		אדריכלית
											מודד
											•

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

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 התכנית

הרחבת יעוד מבני משק לצורך הוספת מבנה לול והסדרת דרך גישה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבני משק להרחבת חוות לולים – תוספת יחידת לול.
 שינוי מדרך למבני משק, שינוי יעוד מחקלאות לדרך.
 2.2.2 תוספת זכויות בניה
 2.2.3 קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות בינוי ועיצוב
 2.2.4 קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 54.33 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		19892	+6269	13623	סה"כ מ"ר שטח עיקרי	תעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מבני משק
	4	דרך מאושרת
	8	דרך מוצעת
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.		
02/06/2013		עמוד 8 מתוך 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
6.50	3530	דרך מאושרת	8.33	4530	דרך מאושרת
1.97	1070	דרך מוצעת	83.59	45410	חקלאי מיוחד-חוות לולים
91.53	49730	מבני משק	8.08	4390	חקלאות
100%	54330	סה"כ שטח התוכנית	100%	54330	סה"כ שטח התוכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבני משק

4.1.1 שימושים

חוות הלולים מיועדת לגידול עופות. כל שימוש שלא למטרה זו, יהיה סטיה ניכרת. בשטח זה תותר הקמת מבני לולים לגידול עופות. יותר להקים מבנים ומתקנים לקיום הפעילות המשקית: מיכלי מזון ומים, מיכלי דלק וגז, מערכות חשמל, מתקן לסילוק פסדים, משרד, שירותים סניטרים, מחסנים, שבילים ודרכי גישה, גידור ותאורה. משטחי פריקה וטעינה.

4.1.2	הוראות
א.	הוראות איכות הסביבה
	אזור מבני המשק על חצרותיו ומתקניו הנלווים ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה וחדירת מי גשמים.
1.	מבנה הלול
	רצפת המבנה – תהייה כולה אטומה לחלחול ותיבנה מבטון או אספלט.
1.1.	הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- 10 ס"מ/שניה. הרצפה תהייה עמידה בפני לחצים מכניים, שטיפות וגריפה ותאפשר תחזוקה תקינה של הלול.
1.2.	כל רצפת המבנה תהייה מנוקזת אל מוצא/ ים מבוקרים
	חגורת בטון – בהיקף הלול ייבנו חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.
2.	ניקוז מים ושפכים
2.1.	תמנע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו, ע"י הגבהת הלול או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלולים כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.
2.2.	בלולים לא מבוקרים – יופנה הנגר הנוצר על הגגות אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה אל מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, יותר להאריך את הגג ב- 1 מ' לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים כדי שהנגר יגיע ישירות לתעלת ניקוז.
2.3.	שטיפת הלול – טרם שטיפת הלול וחיטוי, ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק – הרצפות, הקירות וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו שלוליות ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואתיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2.4.	מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי שגודלו יקבע בהתאם לכמויות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית, ובהיעדרה יאגרו השפכים בבור אטום מבטון או פלסטיק בנפח בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה.

		המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואתיים.
	2.5	שפכים סניטריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אך לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.
	2.6	השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.
	2.7	המערכת להובלת שפכים תהייה סגורה ואטומה לחלחול.
3.	<u>פסולת חקלאית</u>	
	3.1	זבל העופות יפונה מהלול בדרכים הבאות: <ul style="list-style-type: none"> ▪ למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו סמוך ללול. ▪ למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
	3.2	משטח תפעול יהיה צמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהייה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- 10^{-7} ס"מ/שניה. הרצפה תהייה עשויה מבטון או אספלט ומותאמת לפעולות הניקוי.
	3.3	הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות, רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון: <ul style="list-style-type: none"> ▪ אתר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/ מחזור פסולת אורגנית. ▪ פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתוכנית שתוגש מידי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה והבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים סביבתיים ותברואתיים.
	3.4	האחראיים על הלול ידווחו למשרד הגנת הסביבה על אופן סילוק הזבל ויצגו מסמכים רלוונטים.
	3.5	האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית, האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.
	3.6	פגרי העופות יסולקו בשיטות המפורטות בפקודת מחלות בעלי חיים – פסדים 1981 <ul style="list-style-type: none"> ▪ פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר. ▪ כילוי בסיד במיכלים אטומים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. תוצרי הכילוי יפנו לאתר פסולת מאושר. ▪ שריפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה ▪ קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ▪ הפגרים יסולקו בתום כל מדגר לאתר סילוק פסולת מאושר.
	3.7	אשפה/ פסולת תטופל באופן שימנע ריחות ומפגעי תברואה כמו: חרקים, מניעת משיכת בעלי חיים משוטטים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.
4.	<u>חומרים מסוכנים</u>	
		חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו 1996 יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד להגנת הסביבה. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים יעודיים ובתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד') יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנוזלות דלק אל הקרקע וזיהומה. יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים העולה על 1%.
5.	<u>זיהום אוויר ורעש</u>	
	5.1	לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום לאוויר ולפליטת ריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשיעור רצון ובאישור המשרד להגנת הסביבה. במידה ויוכחו מטרדי ריחות ואבק, יידרש להקים מערכות לטיפול בריח ואבק.

<p>5.2. במקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרשו נוהלי אבטחה/ תכנון אקוסטי, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p>	.5.2	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ חומרי הבניה למבנים ולמיכלים השונים יהיו מאיכות גבוהה, עמידים בפני בליה ומסוג שלא יגרום להחזרת אור/ חומרים שאינם בזהקים. ▪ צבע המבנים כולל מיכלים והחזית החמישית/ גג יהיו בכפוף להוראות המשרד להגנת הסביבה ועפ"י המצוי בשוק בעת ביצוע התוכנית. ▪ גדרות – יזם ומבצע התוכנית יחוייב בגידור מבני המשק, הגדר עם שמלה ומעוגנת בקרקע בביטון למניעת כניסת טורפים. גודל הרשת יהיה כזה שיאפשר מעבר בע"ח קטנים (יונקים וזוחלים) הגדר תלויה בשדרות עצים ו/ או שיחים ו/ או מטפסים. מיני הצמחים שיבחרו לגידור יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים. יאסר שימוש בצמחים פולשים ומתפרצים. ▪ תאורה – התאורה תהייה מינימלית. כל תאורה בתחום התוכנית תכוון למרכז השטח. יימנע פיזור אור לשוליים החיצוניים של התוכנית. ▪ מיני הצומח שינטעו כחיץ בין הלולים וסביבתם, יהיו תואמים את הצומח הטבעי ו/ או החקלאי האופייני לאזור. השטח ישמר מפני צמחים פולשניים, בתיאום ובהסכמת רשות הטבע והגנים. 	<p>אדריכלות ופיתוח סביבתי</p>	ב.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ תנאי למתן היתר בניה- הגשת תוכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית, והמשרדים: הגנת הסביבה והבריאות. תוכנית הבינוי תכלול בין השאר – התוויית דרכי גישה, מיקום מתקנים, דרכים, משטחים, גדר. תוכנית הבינוי תכלול הנחיות אדריכליות בדבר קירוי המבנים כולל צבע הגג, ניקוז, תשתיות ומתקנים למניעת זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. תוכנית הבינוי תתייחס לפיתוח הסביבתי – שיקום הסביבה לאחר ביצוע והקמת המבנים. סימון גדרות, מערכות תאורה, שתילה / נטיעה. 	<p>תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח -</p>	ג.

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת/ דרך מוצעת

4.2.1 שימושים מותרים

הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות. תותר הצבת תאורה, פעילות לניקוז הדרך וסביבתה, נטיעה לאורכה, והצבת המסעה.

4.2.2 הוראות

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועד לדרך גישה לבד מסלילתה ואחזקתה. מותר להציב לאורך הדרך עמודי תאורה והנחת קווי תשתיות ולטעת שדרות.

ב. לא יונחו בתוואי המסעה קווי תשתית למיניהם.

ג. תנאי לביצוע הדרך יהיה העתקת ערכי טבע מרצועת הדרך.

תק-מה-11-641 תקנון מעודכן
 אשדות יעקב איחוד – לולים (רמת סירין א')
 תוכנית מסי ג' 20017

מבא"ת 2006

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית (%)	מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ (מ"ר) מזערי	מס' תא שטח	יעד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
40	40	1	8	20389	497	3000	1	מבני משק
4	40	5	1	19892	497	3000	1	מבני משק

* גובה מקסימלי של מבנה משק ימדד מפני הקרקע הטבעית או התמורה הנמוכה מבין השתיים.
 מפלס הכניסה הקובע – 0.0 של דרך מסי 69.

6. הוראות נוספות**6.1. מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, כולל שטח הגנות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4. 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

מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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 מגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים 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
	5.00 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)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :
35.00 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
	בתאום עם חברת חשמל	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 תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

תנאי להקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יהיה עמידה במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5. אשפה :

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

6.6. חלוקה ורישום :

תנאי להוצאת מתן היתר בניה תוכנית איחוד ו/ או חלוקה ע"י הועדה המקומית. בהתאם לסעיפים 121-122 לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 125 לחוק.

6.7. הפקעות :

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי הציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.8. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור פתרונות/ תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.9. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה 1965.

6.10. חניה :

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

6.11. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12. העשרת מי תהום/ בניה משמרת מים :

- תכנון שטחים פתוחים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהיה 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.

6.13. מניעת זיהום מים עיליים ומי תהום :

תנאי למתן היתר, במידת הצורך ועפ"י התנאים – הקמת מערכת הולכה וטיהור שפכים באופן שימנע את זיהום המים העיליים של הירמוך ואת זיהום מי התהום, באישור רשות ניקוז כנרת.

מערכת הולכה וטיהור שפכים :

- תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום הנגר העילי, ומי התהום ובפיקוח מעת לעת ע"י רשות ניקוז כנרת ומשרד הבריאות.
- אין לבנות בניה משמרת מים בתחום מבני המשק
- מערכת הניטור תוקם בהתאם לתוכנית ניטור שתאושר ע"י רשות המים.

6.14. שמירה על עצים בוגרים

עצים בוגרים שבתחום התוכנית – שיזף ורותם (שיח) המסומנים ע"ג התשריט נספח עצים בוגרים- בעת ביצוע התוכנית העצים ושיח הרותם יועתקו ממקומם לשולל גבול התוכנית. על תא שטח 1 בו מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ/ קבוצת עצים לשימור, עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וההוראות הבאות :

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור
- ב. תנאי למתן היתר בניה – אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקני"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס העץ, ככל שיידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בשטח בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בשטח בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה – קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים בשטח הנדון.
- ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת, או כפי קיים ו/ או לפי הנחיית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הלול יוקם בשלמות ללא שלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית תוך עשר שנים מיום אישורה.

פרוגרמה / נספח בינוי

במצב הקיים/ מאושר

3 לולים בנויים – $3(160 \times 28)$ מ"י = 13440 מ"ר

במצב המוצע

תוספת למצב הקיים

יחידת לול אחת 160×28 מ"י = 4480 מ"ר

תוספת (הארכה) ללולים קיימים – 1970 מ"ר

סה"כ זכויות הבניה 19892 מ"ר עיקרי ו- 497 מ"ר שירות

תוספת בניה למאושר – שטח עיקרי 4907 מ"ר (14985-19892)

8. חתימות

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ אשדות יעקב איחוד</p>		
<p>תאריך: 2.6.2013 מספר תאגיד: 15132 עמק הירדן</p>	<p>חתימה: עמק הירדן מספר תאגיד: 15132 עמק הירדן</p>	<p>שם: מיכל הלוי תאגיד: א.ב. מתכננים</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: קיבוץ אשדות יעקב איחוד</p>	<p>שם: קיבוץ אשדות יעקב איחוד תאגיד:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מינהל מקרקעי ישראל בחכירה לקיבוץ אשדות יעקב איחוד תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: קיבוץ אשדות יעקב איחוד</p>	<p>שם: קיבוץ אשדות יעקב איחוד תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>		<p>תאגיד:</p>

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹¹		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?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		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 (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

¹¹ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003
 הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למכנה קיים ללא שינוי ייעוד

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: בינוי, נופי סביבתי		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		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	✓	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית"

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הנראות התוכנית"

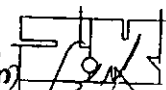
תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **איכף האוי** (שם), מספר זהות **4-0564912**,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי **20017/ג** ששמה **חוות לולים אשדות יעקב איחוד** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **תכנון צי' ואזור** מספר רשיון _____.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. אדר' אהרון בן אפריים נספח בינוי
 - ב. אינג' מאיר רוזנטל – מים וניקוז נספח ניקוז
 - 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.


 מתכננים בע"מ
 עמק התימון המפרדיק
 15132

2.6.2013
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה (שם) מספר זהות ,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20017 ששמה חוות לולים אשדות יעקב איחוד (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _ ויש בידי תעודה מטעם (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מתק את המיותר) :
אני מומחה בתחום _____-שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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.

 חתימת המצהיר

 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20017 ששמה חוות לולים אשדות יעקב איחוד (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
 אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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.

 חתימת המצהיר

 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/ 20017

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 13.2.15 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

רוני שניידר-תכנון כבישים ומדידות
מהנדס אזרחי מ.ר. 73480
מועד' מסמך ח.ב. 844
א.ת. תרדיון ד. תכנון 2017 טל: 04-9991018

844
מספר רשיון

ר/נ. ל/ל"ג
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

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

שם התוספת	יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת השניה לעניין סביבה חופית חלה. • התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים חלה. 	התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית		התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים		התוספת אינה חלה.		
אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה טעונה אישור / לא טעונה אישור		תאריך ההחלטה	החלטה אישור התוכנית/דחיית התוכנית	
ערר על התוכנית שם ועדת הערר ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
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.