

200025 0719-1

תכנית מס' ג/20487

מבא"ת 2006

משרד הפנים
הצפון נצרת עילית
1965
01-07-2013
יחידה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20487

מושב עין יעקב- שינוי יעוד קרקע בנחלות מס' 74-76

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
שטח שיפוט: מ.א. מעלה יוסף
ישוב: עין יעקב
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן/תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20487 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 5.6.13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון עלם טפול, אד"ר י"ר הועדה המחוזית</p>	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 20487 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שטח התכנית הוא "אזור מגורים" ו- "שטח חקלאי מיוחד (מבני משק)" עפ"י תכנית ג/14561, המאושרת מיום 23/6/2008 י.פ. 5822. בגוש 18418 חלקה 16 במושב עין יעקב [מגרשים (נחלות) מס' 74-76].

תכנית ג/14561 הוכנה כדי להסדיר מצב קיים של ישוב חקלאי שהוקם לפני יותר מ-50 שנה. מטבע הדברים נוצרה דחיפות להסדיר סטטוטורית בינוי קיים מזה עשרות שנים והתכנית לא פתרה ואף יצרה בעיות מסוימות כמו במקרה שלנו.

תכנית ג/9953 איפשרה לכל ישובי המועצה האזורית מעלה יוסף להוסיף במגרשי המגורים לפחות 2 יחידות אירוח כפרי.

תכנית ג/14561 מאפשרת לבנות 2 יח"ד בכל מגרש ביעוד "אזור מגורים". תכנית ג/14561, ביטלה את הזכויות שניתנו ליח"א בתכנית ג/9953 לנחלות 75 ו-76 והפחיתה יח"א אחת לנחלה 74.

מדובר בנחלות קטנות המוקפות דרכים מאושרות. גודלם, צורתם הגיאומטרית ומיקום יחידות הדיור הקיימות ויחידות האירוח במגרשים אינן מאפשרות לממש את זכויות הבניה הבסיסיות להן זכאים כמעט כל תושבי המועצה האזורית בעלי נחלות (2 יח"ד ו-2 יח"א).

תכנית זו באה להסדיר מצב זה ולהגדיל את שטח המגורים בכל נחלה.

בנוסף, בעשור האחרון מתפתח ענף תעסוקה לא חקלאית במגזר הכפרי בכלל ובאזורי קו העימות בפרט. ענף זה מאפשר גיוון של מקורות פרנסה באזורים בעלי פוטנציאל תעסוקתי לא גבוה, מעודד טיפוח מבנים קיימים וסביבתם, מפחית את ההשקעה הציבורית לתחזוקת תשתיות תחבורתיות וגורם למשיכת אוכלוסייה צעירה מקומית להשאר באזור הכפרי ולא להגר למגזר העירוני. תכנית זו באה להגדיר מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית בנחלה שבמושב עין יעקב, מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.

מטרת התוכנית :

הגדלת שטח המגורים בנחלות על מנת לתקן מצב מעוות בו לא ניתן לממש את זכויות הבניה עפ"י תכנית ג/14561 ללא הגדלת מס' יח"ד המאושרות, שינוי יעוד משטח חקלאי מיוחד (מבני משק) לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (פלי"ח) ולגליזציה למצב הקיים בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב עין יעקב- שינוי יעוד קרקע בנחלות מס' 74-76

שם התוכנית



יפורסם ברשומות

20487/ג

מספר התוכנית

7.457 (דונם)



• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב



מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

23/6/2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית



יפורסם ברשומות

• כן

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

• ועדה מחוזית

• ל"ר

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

X=221,950 קואורדינטה X
Y=768,250 קואורדינטה Y

1:5:2 תיאור מקום מושב עין יעקב

1:5:3 הרשות מקומית בתוכנית רשות מקומית מ.א. מעלה יוסף

התייחסות לתחום הרשות
נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

• חלק מתחום הרשות
עכו
עין יעקב
לי"ר
לי"ר
לי"ר

1:5:4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יורסם ברשומות

1:5:5 גושנים וחלקות בתוכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
16	-	• חלק מהגוש	• מוסדר	18418
165	-	• חלק מהגוש	• מוסדר	19899

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1:5:6 גושנים/גושנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1:5:7 מגהשנים/תאני שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
74-76	14561/ג

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
16/8/2007	5704	התכנית נמצאת באזור רגישות א'1. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
27/12/2005	5474	התכנית נמצאת במרקם שמור משולב, שטח שימור משאבי מים ורגישות נופית סביבתית גבוהה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 35/א
30/7/2007	5696	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 2/9
23/6/2008	5822	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/14561 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/14561

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	23/6/2013	ל"ר	20	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	23/6/2013	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	23/6/2013	ל"ר	2	ל"ר	• מחייב	טבלאות הקצאה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(י) ל"ר	דוא"ל ל"ר	פקס 04-9974993	סלולרי ל"ר	טלפון 04-9979073	כתובת מושב עין יעקב ד.ג גליל מערבי מיקוד 25135	מס' תאגיד ל"ר	שם תאגיד/ שם מקומית ל"ר	שם תאגיד/ שם רשות מקומית ל"ר	מספר רישון ל"ר	מספר זהות ל"ר	שם פרטי ומשפחה אגודה שיתופית מושב עין יעקב	מקצוע / תואר ל"ר

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל ל"ר	פקס 04-9979974	סלולרי 054-2374625	טלפון 04-9979974	כתובת מושב עין יעקב מיקוד 25135	מס' תאגיד ל"ר	שם תאגיד/ שם רשות מקומית ל"ר	שם פרטי ומשפחה אלוזן זברה	מספר רישון ל"ר	מספר זהות 052355468	שם פרטי ומשפחה אלוזן זברה	מקצוע / תואר ל"ר
ל"ר	ל"ר	052-7346728	04-9973913	מושב עין יעקב מיקוד 25135	ל"ר	ל"ר	שומר-חי אבי	ל"ר	51378537	שומר-חי אבי	ל"ר
ל"ר	ל"ר	052-2839257	04-9979976	מושב עין יעקב מיקוד 25135	ל"ר	ל"ר	שומר-חי ירדנה	ל"ר	51303600	שומר-חי ירדנה	ל"ר
									54568621	ציון גילה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל ל"ר	פקס 04-6560521	סלולרי ל"ר	טלפון 04-6558221	כתובת ת.ד 580 נצרת עילית מיקוד 17105	מס' תאגיד ל"ר	שם תאגיד/ שם רשות מקומית ל"ר	שם פרטי ומשפחה מנהל מקרקעי ישראל	מספר זהות ל"ר	מספר זהות ל"ר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר ל"ר
											בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל yossis@013.net.il	פקס 077-5402176	סלולרי 050-8629271	טלפון 077-5402176	כתובת סנונית 13 שלומי מיקוד 22832	מס' תאגיד ל"ר	שם תאגיד/ שם רשות מקומית ל"ר	שם פרטי ומשפחה צרפתי יוסף	מספר רישון 023741853	מספר זהות 023741853	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר הנדסאי אדריכלות
Rabee3rabah@gmail.com	04-9971971	052-5456232	04-9971971	ת.ד 25 כפר סמוע מיקוד 25188	ל"ר	ל"ר	רנאח רביע	036087526	036087526	רנאח רביע	מורה מוסמך
											עורך ראשי
											מורה

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
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).

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**

הגדלת שטח המגורים בנחלות על מנת לתקן מצב מעוות בו לא ניתן לממש את זכויות הבניה עפ"י תכנית ג/14561 ללא הגדלת מס' יח"ד המאושרות, שינוי יעוד משטח חקלאי מיוחד (מבני משק) לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (פלי"ח) ולגליזציה למצב הקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעודי קרקע.
 - שינוי יעוד קרקע מ"אזור מגורים" ו-"שטח חקלאי מיוחד (מבני משק)" למגורים בישוב כפרי, הוספת 2 יחידות אירוח כפרי (לנחלה 75) ויחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר בצמוד לאחת משתי יחידות הדיור.
 - שינוי יעוד קרקע מ"שטח חקלאי מיוחד (מבני משק)" ו-"אזור מגורים" לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, הוספת יחידות אירוח כפרי ושימושים תומכים לחקלאים פעילים.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- קביעת זכויות והוראות הבניה.
- שינוי קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

7.457

סה"כ שטח התוכנית = גונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ענף	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(*) על פי תכנית מס' ג/14561 (**) לכל נחלה נוספה יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר.	לי"ר	מגורים: 1,480	מגורים: +360	מגורים: 1,120 (*)	מ"ר	מגורים
	לי"ר	6 (**)	0	6 (*)	מס' יחיד	
(*) על פי תכנית מס' ג/14561 (***) שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית	לי"ר	210 (***)	-1,624	חקלאי: 1,834 (*)	מ"ר	תעסוקה
(*) על פי תכנית מס' ג/14561 (****) 2 יח"א ביעוד מגורים ביישוב כפרי + 11 יח"א ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות. (*****) שימושים תומכים לחקלאים פעילים	לי"ר	תא 1B: 5 תא 2A: 2 תא 2B: 3 תא 3B: 3	+11	נחלה 74: 2 (*) נחלה 75: 0 נחלה 76: 0	מס' יח"א	תיירות/ מלונאות
	לי"ר	13 (****)	11+	2 (*)	סה"כ יח"א	
		610 (*****)	530+	80 (*)	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 15), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
		אתר עתיקות		
		1A-3A	1A-3A	מגורים בישוב כפרי
		1B-3B	1B-3B	קרקע חקלאית עם
		10	10	הנחיות מיוחדות
				דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
40.23	3,000	32.14	2,397
41.12	3,066	49.21	3,669
18.65	1,391	18.65	1,391
100	7,457	100	7,457

↓

אחוזים	מ"ר	יעוד
40.23	3,000	מגורים בישוב כפרי
41.12	3,066	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
18.65	1,391	דרך מאושרת
100	7,457	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

[מגורים] בנשוככפרי		4.1
[שימושים]		4.1.1
א.	2 יחידות דיור למגורים ועוד יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר בצמוד לאחת משתי יחידות הדיור.	
ב.	בתא שטח מספר 2A יותרו 2 יחידות אירוח כפרי.	
ג.	בריכת שחיה פרטית ומבנה עזר לבריכה.	
ד.	מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).	
[הוראות]		4.1.2
א.	<ul style="list-style-type: none"> • הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> ○ שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו. ○ הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים. ○ יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח. ○ יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. ○ כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. • לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים. • ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש. 	בנינו ופיתוח
ב.	<ul style="list-style-type: none"> • בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח-2008 [בריכת שחיה פרטית]. • הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד. • המרחק המינימלי מבית המגורים יהיה 3 מטר. • לבריכת שחיה לא מקורה תותר בניה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 1 מטר. • שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיכלים המסוכנים. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה. 	בריכת שחיה פרטית
ג.	הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.	גגות
ד.	תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה). מבנה המחסן, חדר הסקה וחדר כביסה יבנה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 0. תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0. בניה בקו 0 קדמי בתנאי שמיקומה לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.	מבני שירות
ה.	<ul style="list-style-type: none"> • הגובה של הבנין למגורים יהיה 8.5 מ' וליחידות האירוח 6 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים. • למידת הגובה המצוינת לעיל, למבני המגורים, אפשר יהיה להוסיף גובה המתקבל מבנית גג רעפים ששיפועו אינו עולה על 30%. • מס' הקומות יהיה 2 קומות למגורים וקומה אחת ליחידות האירוח. • גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית. 	מגבלות בניה לגובה

<p>ו. עיצוב אדריכלי</p>	<ul style="list-style-type: none"> • דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. • מתקני אשפה – הועדה המקומית בשיתוף העירייה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים. • מסתורי בביסה – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. • גמר קירות חוץ – יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ואו אבן. • גגות – הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. • גדרות – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. • מיכלי גז חלק לשימוש ולהסקה ביתית – ישולבו בעיצוב הבנין ואו הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. • מזגנים – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין. 																														
<p>ז. פיקוד העורף</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוון בתחום המגרש.</p>																														
<p>ח. תנאים למתן היתרי בניה</p>	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. • תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. • תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים. <p><u>טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953:</u></p> <table border="1" data-bbox="300 1347 976 1866"> <thead> <tr> <th>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</th> <th>מבנה משק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20</td> <td>לולים למטילות</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>כל יתר סוגי הלול</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי אימון לעופות</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>מבנה או סככת רפת</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>מבנים לצאן</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>אורות</td> </tr> <tr> <td>150</td> <td>מרכז מזון ציבורי</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>מכון רדייה</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי רשת צל</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי גידול לפטריות</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>כלביות-ענף מסחרי</td> </tr> </tbody> </table>	מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק	20	לולים למטילות	40	כל יתר סוגי הלול	20	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	30	מבנים לצאן	20	אורות	150	מרכז מזון ציבורי	40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	20	מכון רדייה	20	בתי צמיחה לפרחים וירקות	50	בתי צמיחה מחוממים באויר	20	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	100	כלביות-ענף מסחרי
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק																														
20	לולים למטילות																														
40	כל יתר סוגי הלול																														
20	בתי אימון לעופות																														
20	מבנה או סככת רפת																														
30	מבנים לצאן																														
20	אורות																														
150	מרכז מזון ציבורי																														
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי																														
20	מכון רדייה																														
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות																														
50	בתי צמיחה מחוממים באויר																														
20	בתי רשת צל																														
20	בתי גידול לפטריות																														
100	כלביות-ענף מסחרי																														

קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות		4:2
[שימושים]		4:2:1
א.	<p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים – בתא מספר 1B יותרו 5 יחידות אירוח כפרי ובתאים מספר 2B, 3B יותרו 3 יחידות אירוח כפרי, בריכת שחייה ציבורית ומבנה עזר לבריכה, מבנה לשימוש תיירותי כגון: חדר אוכל, ספא, חדר כושר, משרד קבלה לנופשים ביחידות האירוח וטרקלין, משרד לבעלי מקצועות חופשיים, מבנה רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום וצהרון, מבנה לשימוש מסחרי כגון: עסקים המבוססים על מלאכות בית, טיפול וריפוי טבעי ומרכז למידה לילדים ונוער.</p>	
ב.	<p>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית – מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית.</p>	
ג.	מרחב מוגן עפ"י הנחיות פיקוד העורף.	
ד.	מבני עזר כגון: מחסן, חניה מקורה וחדר מכונות לבריכה.	
[הוראות]		4:2:2
א.	<p>בנינו ופיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> ○ שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו. ○ יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח. ○ יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. ○ כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. • לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים. • ניקוז הגנות יהיה לכיוון מגרש המבקש. 	
ב.	<p>בריכת שחיה ציבורית</p> <ul style="list-style-type: none"> • בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח-2008 [בריכת שחיה ציבורית]. • המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר. • לבריכת שחיה לא מקורה תותר בניה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 1 מטר. • שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיכלים המסוכנים. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה. 	
ג.	גגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.	
ד.	<p>מבני שירות</p> <p>תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן, חדר מכונות וחניה מקורה). מבנה המחסן וחדר מכונות יבנה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 0. תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0. בניה בקו 0 קדמי בתנאי שמיקומה לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>	
ה.	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <ul style="list-style-type: none"> • הגובה של הבנין יהיה 6 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. • ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים. • מס' הקומות יהיה 1. • גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית. 	
ו.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> • דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. • מתקני אשפה – הועדה המקומית בשיתוף העירייה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים. 	

<ul style="list-style-type: none"> • מסתורי כביסה – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. • גמר קירות חוץ – יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ואו אבן. • גגות – הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. • גדרות – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. • מיכלי גז חלק לשימוש ולהסקה ביתית – ישולבו בעיצוב הבנין ואו הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. • מזגנים – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין. 																																
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	פיקוד העורף	ז.																														
<ul style="list-style-type: none"> • תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. • תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. • תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים. <p>טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953:</p>	תנאים למתן היתרי בניה	ח.																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</th> <th>מבנה משק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20</td><td>לולים למטילות</td></tr> <tr><td>40</td><td>כל יתר סוגי הלול</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי אימון לעופות</td></tr> <tr><td>20</td><td>מבנה או סככת רפת</td></tr> <tr><td>30</td><td>מבנים לצאן</td></tr> <tr><td>20</td><td>אורות</td></tr> <tr><td>150</td><td>מרכז מזון ציבורי</td></tr> <tr><td>40</td><td>מבנים לתחמץ במשק משפחתי</td></tr> <tr><td>20</td><td>מכון רדייה</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td></tr> <tr><td>50</td><td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי רשת צל</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי גידול לפטריות</td></tr> <tr><td>100</td><td>כלביות-ענף מסחרי</td></tr> </tbody> </table>	מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק	20	לולים למטילות	40	כל יתר סוגי הלול	20	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	30	מבנים לצאן	20	אורות	150	מרכז מזון ציבורי	40	מבנים לתחמץ במשק משפחתי	20	מכון רדייה	20	בתי צמיחה לפרחים וירקות	50	בתי צמיחה מחוממים באויר	20	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	100	כלביות-ענף מסחרי		
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק																															
20	לולים למטילות																															
40	כל יתר סוגי הלול																															
20	בתי אימון לעופות																															
20	מבנה או סככת רפת																															
30	מבנים לצאן																															
20	אורות																															
150	מרכז מזון ציבורי																															
40	מבנים לתחמץ במשק משפחתי																															
20	מכון רדייה																															
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות																															
50	בתי צמיחה מחוממים באויר																															
20	בתי רשת צל																															
20	בתי גידול לפטריות																															
100	כלביות-ענף מסחרי																															

	ההדמאות	(4:3)
	שגימות	(4:3:1)
א. דרך או חניון למעבר וחנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.		
ב. גשרים להולכי רגל.		
ג. מדרכות וגינון.		
ד. מתקני דרך.		
	הוראות	(4:3:2)
<ul style="list-style-type: none"> • הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה. • ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. • במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות. 	בינוי ופיתוח	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

(5) קווי בנין (מטר)			(2) מספר קומות		(2) גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות ציפוף (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	(2) שטחי בניה במ"ר			גודל מגורש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
										מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות			
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מחצית הקובעת	מחצית הקובעת	מחצית הקובעת	מחצית הקובעת	מחצית הקובעת	מחצית הקובעת	מחצית הקובעת	מחצית הקובעת	מחצית הקובעת	מחצית הקובעת	מחצית הקובעת	מחצית הקובעת
כמסומן בהשריט			1	2	8.5	50	2	2	60.00	600	80	520 מ"ר	1A, 3A	מגורים בישוב כפרי	
כמסומן בהשריט						20.03			20.03	300		70 מ"ר ילקבוצה מס' 2 30+ מ"ר 200+ מ"ר לתיא"א קבוצה מס' 3	1B		
כמסומן בהשריט				1	6	28.10			28.10	220		70 מ"ר ילקבוצה מס' 2 30+ מ"ר 120+ מ"ר לתיא"א קבוצה מס' 3	2B	קרקע חקלאית עם הנחות מיוחדות	
כמסומן בהשריט						28.03			28.03	220		70 מ"ר ילקבוצה מס' 2 30+ מ"ר 120+ מ"ר לתיא"א קבוצה מס' 3	3B		

מסביר-
 קבוצה 1: שימושים חקלאיים.
 קבוצה 2: שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.
 קבוצה 3: שימושים תומכים לחקלאים פעילים.
 תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 (1) ראה סעיפים 4.1.2 (ה), וסעיף 4.2.2 (ה).
 (2) ראה סעיפים 4.1.2 (ב), וסעיף 4.2.2 (ב,ד).
 (3) ראה סעיפים 4.1.2 (ב), וסעיף 4.2.2 (ב,ד).

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק תו"ב.
- ג. לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ד. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית 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- חו"יד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ה. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה והתאם לחו"יד 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) ואו פעילות (חקלאית).
- ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ז. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה לשימושים הלא חקלאיים המוצעים מכח תכנית זו הינו קיומה של פעילות חקלאית בתחום הנחלה יחד עם השימושים המוצעים.
- ט. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח הינו קבלת אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות בדבר הקרבה בין יח"א למבני משק קיימים בנחלות הסמוכות.
- י. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

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

מציר הקו	מהתיל	הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוריי 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	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1.0 מ'
	שנאי על עמוד	3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

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

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].

6.3 היטל השבחה

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

6.4 חנייה

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

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 10 יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.7 חלוקה ורישום

- א. החלוקה המופיעה בתכנית זו הינה חלוקה מנחה בלבד. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.
- ב. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.8 מים

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

6.9 ניקוז

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

6.10 ביוב

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

6.11 אשפה

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

6.12 מבנים להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

6.13 אתר עתיקות מוכרז

- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן):
2900/0 "שפייה", ח' י.פ. 1091 עמוד 1359 מיום 18/5/1964,
הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך

לשמר את העתיקות.
היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.14. בדיקת תשתיות ופשר נשיאה

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

6.15. נגר עילוי

מי נגר עילוי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.16. תמ"א 38

היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.
- על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

תנאי לתת היתר בניה למבנה קיים שיעודד/שימושו שונה, יהיה התאמת היעודד/שימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי הנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודד/שימושו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית


7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר





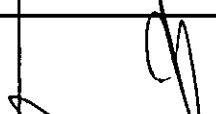
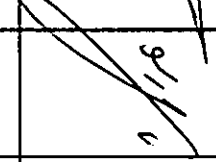
7.2 מימוש התוכנית

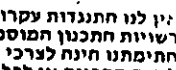
זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

שם:	צרפתי יוסף	חתימה:		תאריך: 23/6/2013
עורך התוכנית				
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:			

שם:	אגודה שיתופית מושב עין יעקב	חתימה:	 עין יעקב מושב חברים להתיישבות הקלאית שיתופית בע"מ	תאריך: 23/6/2013
מגיש התוכנית				
תאגיד:	מספר תאגיד:			

שם:	אלון אלי	חתימה:		תאריך: 23/6/2013	
יזם בפועל	אלון זהבה			24.6.2013	
	שומר-חי אבי				
	שומר-חי ירדנה				
	ציון משה				
	ציון גילה				
	תאגיד:	מספר תאגיד:			

שם:	מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך: 23/6/2013
בעל עניין בקרקע	<p>התאגדות עקרונית לתכנון המוסמכת. רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עליו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו נאחזת בה כשטח חתום עליו כל זכות בשטח חתום זה/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקי וע"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מצטרף לכאן כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הנ"ל, אנו מתחייבים בהחלטתנו על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם האמור/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן ביישום, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק לניקודת מבט תכנונית.</p>			
תאגיד:	מספר תאגיד: מרחב צפון			

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה צרפתי יוסף (שם), מספר זהות 023741853,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20487 ששמה מושב עין יעקב- שינוי יעוד קרקע בנחלות מס' 74-76 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון ה-34852.
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

23/6/2013

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

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

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(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

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 : 20487/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 26/6/2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

23/6/2013
תאריך

1153
מספר רשיון

רבאח רביע
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: 6/1/2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

23/6/2013
תאריך

1153
מספר רשיון

רבאח רביע
שם המודד

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

תוכנית מספר: ג/20487 שם התוכנית: מושב עין יעקב- שינוי יעוד קרקע בנחלות מס' 74-76



עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 23/6/2013 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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	✓	
		אם כן, פרט:		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	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 וחתימת ⁽²⁾	✓	
	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	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
√		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
√		• שמירת מקומות קדושים		
√		• בתי קברות		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
√		צירוף נספח תלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
√		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	√	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	√	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
√		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	√	האם סומנו בתחום התוכנית עצים כוגרים כנדרש?		שמירה על עצים כוגרים (7)

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

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

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"י ב - שמירה על עצים כוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20487 שם התוכנית: מושב עין יעקב- שינוי יעוד קרקע בנחלות מס' 74-76



עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 23/6/2013 חתימה: _____

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

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 אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
החלטה	החלטה	סעיף
		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.

