

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
30-09-2013
נ.ת.ק.ב.ל
נצרת עילית

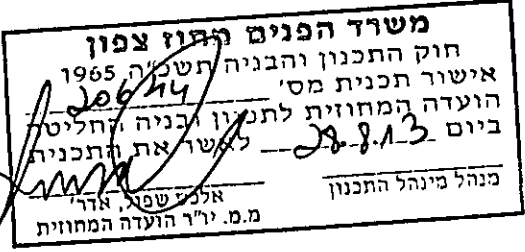
הוראות התוכנית

תוכנית ג/20644

שם תוכנית: מרכזי מבקרים ברפתות מושב אחיהוד

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: חבל אשר
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20644 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליט ביום 28.8.13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפירא, אדרי מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הועדה על אישור התוכנית מס' 20644 הועדה החליטה להעביר את התוכנית למשרד הפנים</p>	

דברי הסבר לתוכנית

במושב אחיהוד מתבצע איחוד רפתות לפי תכנית ג/12296.
בעת הביצוע התעורר צורך בהקמת מרכז מבקרים.
התכנית מציעה לאפשר הקמת מרכזי מבקרים כנ"ל בתחום הרפתות ואו מכון חליבה במסגרת
שטח הבניה המותר, ללא כל שינוי בזכויות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכזי מבקרים ברפתות מושב אחיהוד	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
20644/ג	מספר התוכנית			
156.60 ד'		שטח התוכנית	1.2	
• למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
16.09.2013	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• לייר	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר

קואורדינטה X 217250
קואורדינטה Y 756400

1.5.2 תיאור מקום מושב אחיהוד

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אחיהוד

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה עכו

יישוב אחיהוד

שכונה לי"ר

רחוב לי"ר

מספר בית לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18508	מוסדר	חלק מהגוש		38,10
18509	מוסדר	חלק מהגוש		19,20,27
18513	מוסדר	חלק מהגוש	6,11	1,7,8,20,22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/בת/214	• שינוי	תכנית זו משנה נקודתית את ג/בת/214. בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.	4454	05.11.1996
ג/12296	• שינוי	תכנית זו משנה נקודתית את ג/12296. בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.		26.02.2003
חא/מק/11/2004	• כפיפות	תכנית זו לא פוגעת בהוראות חא/מק/11/2004, ההוראות ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו	5572	31.08.2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	אלה טרכטנברג	16.09.2013	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מחוזית	פריד סמרי	16.09.2013	1	ל"ר	1:5000	קו כחול	תשריטת התוכנית
	ג. מחוזית	משרד החקלאות ופיתוח כפר	01.08.2012	ל"ר	1	ל"ר	מחייב	נספח המרכיבים והתפקודים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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) / ל"ר	דוא"ל / ל"ר	פקס	סלולרי / ל"ר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון / ל"ר	מספר זהות / ל"ר	שם פרטי ומשפחה / ל"ר	מקצוע / תואר
		04-9560012		04-9962425	20145 משגב מיקוד	570010397	מושב אחיהוד אגודה חקלאית				

1.8.2 יזם במועל											
גוש/ חלקת(ים) / ל"ר	דוא"ל / ל"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון / ל"ר	מספר זהות / ל"ר	שם פרטי ומשפחה / ל"ר	מקצוע / תואר
		04-9560012		04-9962425	20145 משגב מיקוד	570010397	מושב אחיהוד אגודה חקלאית				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע (אינם מגישי התכנית)											
גוש/ חלקת(ים) / ל"ר	אתר באינטרנט	מקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות / ל"ר	מספר רישיון / ל"ר	מספר זהות / ל"ר	שם פרטי ומשפחה / ל"ר	מקצוע / תואר
	www.mimi.gov.il	04-6554188		קרית הממשלה 17000 נגרת עלית		מנהל מקרקעי ישראל					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
גוש/ חלקת(ים) / ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות / ל"ר	שם פרטי ומשפחה / ל"ר	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	ella-t@zahav.net.il	048202627	0544316109	048202605	ת.ד. 284 נשר	5176	014608731		אלה טרכטוברג	הנדסאות בנין, M.A ומאות מקצועי M.B.A	עורך בקשה
	Simri1@netvision.net.il		0505414507		25105 מכר	988	029112158		פריד סמרי	מורדד מוסמך	מורדד 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
מרכז מבקרים	שטח המשמש לאירוח מבקרים ולתצוגת מתקני הפעלה של רפתות ואו של מכון חליבה.

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**

לאפשר להקים ולהפעיל מרכזי מבקרים בתחום הרפתות ואו מכוני החליבה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת של "מרכזי מבקרים" לתכליות ולשימושים המותרים ב"אזור חקלאי מיוחד".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	156.60 די
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		48,405	----	48,405	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה-5 "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה-5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	עתיקות	100	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

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
100	156,60	100	156,60
100	156,60	100	156,60

↓

יעוד		יעוד	
אחוזים	סה"כ	אחוזים	סה"כ
100	156,60	100	156,60
100	156,60	100	156,60

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים ב"אזור חקלאי מיוחד"
	לפי ג/12296, בתוספת "מרכזי מבקרים" בהתאמה להמרכיבים הפיסיים והתפקודיים לפי נספח ההנחיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
4.1.2	הוראות
	בנוסף לשימושי/תכליות המותרים לפי ג/12296, יותר להקצות שטח בתחום הרפתות ו/או מכוני החליבה לצורך הקמת והפעלת "מרכזי מבקרים". שטח של מרכז מבקרים לא יעלה על 250 מ"ר שמתוכו ניתן לייעד עד 40 מ"ר לשימושים מסחריים שמיועדים לשרת את הבאים למרכז המבקרים, כ"א ויקצה מתוך השטח הכולל המותר לבניה במתחם. תותר הקמת מרכז אחד לכל המשק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/לטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לקובעת			
לפי ג/12296																	
100																	
תכנית מאושרת אחרת																	

- גובה בניין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום התכליות הועדה תהיה רשאית להגביל את גובה אם יראה לה שהוא גורם למפגע סביבתי או פוגע בבטיחות טיסה. גובה הבניין ימדד מפני קרקע מתוכננת בנספח הנומי.
- הערה: תאסר כל בניה ושימוש קרקע לתכלית או שימוש אחר שאינם מוגדרים כמותרים ברשימת התכליות והשימושים.
- ניתן להעביר אחוזי בניה מעל קומת בניה אל מתחת לקומת הכניסה באישור הוועדה המקומית כך שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.

6. הוראות נוספות

6.1 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

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 זו.

6.2. פיקוד העורף

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

6.3. חניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה – פיתרון חניה בתחום חצר הרפת של "מרכז המבקרים" ובתאום עם היועץ הנגישות.

6.4. הוראות בנושא העתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2685/0 "בירה, תל"י י"פ 1091 עמ' 1372 מיום: 18.05.1964, 26967/0 "אחיהוד" י"פ 4918 עמ' 4719 מיום 11.09.2000 הינו אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודות בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.5. עיצוב אדריכלי

בבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים – לאשור ועדה מקומית.

6.6. אשפה

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

6.7. ביוב

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

6.8. מים

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

6.9. ניקוז

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

6.10. שירותי כבאות

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

6.11. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי חיבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק תכנון והבניה.

6.12. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

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

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר 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).

ג.
 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.13. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2. מימוש התוכנית

תוך שמנה שנים ממתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

<p>חתימה:</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p> <p>אחיהוד מושב עובדים קהילת שוהמת בע"מ</p>	<p>תאריך:</p> <p>18/9/13</p>	<p>שם:</p> <p>מושב אחיהוד אגודה חקלאית</p>	<p>מגיש ויזם התוכנית</p>
<p>חתימה:</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p> <p>אלה טרכטנברג אחראית תחומי מדיניות ת.ד. 181 מ"ר</p>	<p>תאריך:</p> <p>16.09.2013</p>	<p>שם: אלה טרכטנברג</p> <p>מספר רישיון: ה/5176</p>	<p>עורכת התכנית</p>
<p>חתימה:</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p> <p>סמרי מנהלת אגודה מוסמך</p>	<p>תאריך:</p> <p>22.9.13</p>	<p>שם: פריד סמרי</p> <p>מספר רישיון: 988</p>	<p>מודד מוסמך</p>



משרד החקלאות ופיתוח הכפר
 הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות, ההתיישבות והכפר
 אגף תכנון כפרי אזורי



המרכיבים הפיסיים והתפקודיים של מרכז המבקרים:

המקום	שטח מזערי במ"ר	שימושים	מתקנים נדרשים
רחבת כניסה חיצונית - מקורה, מקורה חלקית (פרטלה) או בלתי מקורה.	20 מ"ר	התכנסות קהל לפני הכניסה למרכז או יציאה לביקור באתר.	<ul style="list-style-type: none"> רצוף הרחבה. גיטון ואו קישוט בארגוני פרחים. שילוט תימרותי כולל: שם המקום, מפת האזור בו מסומן האתר, מפת האתר בו מסומן מרכז המבקרים. תאורת שטח + תאורה לשילוט.
פינת חמתנה / לובי	15 מ"ר	מבואה המשמשת להמתנה וכשטח מעבר בין רחבת הכניסה החיצונית לבין אולם ההתכנסות. ניתן למקם במבואה זו גם שטחי תצוגה / מכירה ואו מזנון.	<ul style="list-style-type: none"> כסאות מתאימים, שולחנות. ארונות ומדפי תצוגה. דוכן תצוגה / מכירה.
אולם התכנסות	45 מ"ר	פעילות הסברה והדרכה בשטח המאפשר ישיבה של 30 איש לפחות בו זמנית, וכן תצוגה פלסטית ואו אור קולית של תוצרי המפעל ואו תהליכי ייצור המוצר. ניתן למקם באולם גם דוכן תצוגה / מכירה ואו מזנון.	<ul style="list-style-type: none"> מתקני מינוג אוויר. ציוד כביש אש. ריהוט: 30 כסאות לפחות, שולחנות, ארונות ומדפי תצוגה. ציוד אור-קולי: וידאו מחשב, מקרן, אקרן, רמקולים.
פינת תצוגה וממכר תוצרת (מסתר זיקת) של יחידה עצמאית	12 מ"ר במקרה של יחידה עצמאית	שטח לתצוגה פיסית ואו מכירה של התוצרת והקלאית או תוצרי המפעל. אפשר גם כחלק מאולם ההתכנסות או מחמבואה.	<ul style="list-style-type: none"> ארונות ומדפי תצוגה. דוכן תצוגה / מכירה.
מזנון למבקרים	12 מ"ר במקרה של יחידה עצמאית	פינת כיבוד למבקרים. אפשר גם כחלק מאולם ההתכנסות או מהמבואה.	<ul style="list-style-type: none"> כיור מוצנע, מקרר, פינת קפה. דלפק הגשה. מתקן שתייה למים צוננים (מיקר).
סידורי תברואה מינימליים במבנה קבוע או יביל.	1.10 מ"ר לבית שימוש מחושב נטו בין ציפויי קירות.	עד 30 איש: 2 אסלות ו-2 כיור רחצה. בין 30 ל-100 איש: לגברים: 1 אסלה, 1 משתנה ו-1 כיור. לנשים: 2 אסלות ו-2 כיורים. שירותי נכים: עיית אחד התאים הנגיל.	<ul style="list-style-type: none"> תשומת לב לחומרי גמר ונוחות השימוש. תשומת לב לנגישות הנכים.
חנייה לרכב - באתר או בקרבת מקום.		3-5 מקומות חנייה לרכב פרטי. רצוי 1 מקום חנייה לאוטובוס או פתרון במסגרת הישוב.	<ul style="list-style-type: none"> החנייה ונהייה סלולות או מרוצפות, ומתן יתרון שבייל מרוצף אל מרכז המבקרים. ליד החנייה יוצב שילוט מתאים.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלה טרכטנברג (שם), מספר זהות 014608731 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 20644/ג ששמה: "מרכזי מבקרים ברפתות מושב אחיהוד".
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום גיאוגרפית שמאית מרקרעין M.B.A. והנדסאית בניין מספר רשיון ה/5176.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי ל פי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
6. 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.

אלה טרכטנברג
אדריכלות שמאית מרקרעין
ת.ד. 281 נשר

חתימת המצהיר

16.09.2013
תאריך

הצהרת המודד

הערות: 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: 20644/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: 06.02.2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

_____	_____	988	סמרי פריד
תאריך	חתימה	מספר רשיון	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: 1.8.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>22.9.13</u>	_____	988	סמרי פריד
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: **20644/ג** שם התוכנית: **מרכזי מבקרים ברפתות מושב אחיהוד**

עורך התוכנית: **אלה טרבטנברג** תאריך: **16.09.2013**
 חתימה: _____
 אלה טרבטנברג
 אדריכלות תוכניות מקרקעין
 ת.ד. 1011 נמר

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח המרכיבים והתפקודים		
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית⁽¹⁾
-	-	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)		
V		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

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

ליך

האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?

שמירה על עצים בוגרים⁽⁷⁾

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

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

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

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

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 20644/ג שם התוכנית: מרכז מבקרים ברפתות מושב אחיהוד

אלה טרכטנברג
אדריכלות תעשייתית מקורסעין
חתימה: _____

עורך התוכנית: אלה טרכטנברג תאריך: 16.09.2013

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
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	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	לי"ר	
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לי"ר		
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.