

משרד הפנים
 מחוז הצפון קצרת פססגית
 13-11-2013
 נתקבל
 נגרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20539

שם תוכנית: מושב שתולה - שינוי יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי ומבני משק.

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="255 997 774 1224" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מישרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>20539</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה השליטה ביום <u>11/11/13</u> לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלנה שגול, אדו. מ.מ. י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="279 1508 710 1666" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20539</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה אירגון מחדש של מגרשי מגורים כדי לאפשר תוספת נחלה לישוב. משרד חקלאות אישר בזמנו, הוספת נחלות חדשות בישוב, דבר שקיבל ביטוי סטטוטורית חלקית בתכנית ג/11097. יזם התכנית אישר רה אירגון של מגרשים כדי לאפשר הקמתה של נחלה נוספת, על מנת לתת מענה סטטוטורי לבעל נחלה רשומה במנהל. כמות מגרשים של התכנית המאושרת ג/11097 נשמר, גודל המגרשים הוקטן. גודלם בתכנית הנוכחית נע בין 500 מ"ר לבין- 543 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

501010

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	מושב שתולה- שינוי יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי ומבני משק.
מספר התוכנית	מספר התוכנית	ג/20539
שטח התוכנית	שטח התוכנית	614850.00 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	• תוקף
מספר מהדורה בשלב	מספר מהדורה בשלב	5
תאריך עדכון המהדורה	תאריך עדכון המהדורה	11-2013
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
		קואורדינטה X	229.600
		קואורדינטה Y	776.600
1.5.2	תיאור מקום	מושב שתולה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית מעלה יוסף
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב שתולה
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	
		מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19842	מוסדר	חלק מהגוש	-	1, 2
19862	מוסדר	חלק מהגוש	10, 11	4, 7
19865	מוסדר	חלק מהגוש	13-16, 25, 26	3, 4, 7, 12, 21, 24, 27
19866	מוסדר	חלק מהגוש	1-21	-
19867	מוסדר	חלק מהגוש	-	9, 8, 15, 16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11097/ג	50-71

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
תמ"א 35	כפיפות	מרקמים : שטח בנוי בפועל קפלן 2003 מרקם שמור משולב מרקם עירוני הנחיות סביבתיות : רגישות נופית סביבתית גבוהה שטח לשימור משאבי מים	5474	תשס"ו- 2005
תמ"מ 2/9	כפיפות	יעודי קרקע : ישוב כפרי/קהילתי הנחיות סביבתיות לפיתוח : שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים. שטח ללא הגבלות סביבתיות.	5696	30/07/2007
תמ"א 34 / ב/4	כפיפות	אזור א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	5704	12/8/2007
ג/11097	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/11097.	5177	5/5/2003
ג/9953	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ג/9953	5550	9/7/2006
ג/14474	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ג/14474	5585	28/9/2006
מג/מק/7/2011	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מג/מק/7/2011	6413	10/5/2012
מג/מק/13/2011	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מג/מק/13/2011	6423	30/5/2012

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		רוזה דיאמנט- יהלום בגליל	11-2013	לא רלוונטי	26	לא רלוונטי	מחייב	חוראות התוכנית
		רוזה דיאמנט- יהלום בגליל	11-2013	1	לא רלוונטי	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית

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 החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זכות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-9807874	054-7590102	04-9807874	ד.ג. גליל המערבי 22856	לא רלוונטי	מושב שתולה	מושב שתולה	לא רלוונטי	לא רלבנטי	מושב שתולה	לא רלוונטי

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זכות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9807874	054-7590102	04-9807874	ד.ג. גליל המערבי 22856	לא רלוונטי	מושב שתולה	מושב שתולה	לא רלוונטי	לא רלבנטי	מושב שתולה	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
tzafontichnun@muni.gov.il	04-6453273	לא רלוונטי	04-6558211	קרית הממשלה נצרת עילית	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Diamant.galil@gmail.com	04-8207635	052-8510185	04-8210569	רח המסילה 19, נשר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	011432978	רוזה דזאמנט	אדריכלית	עורך ראשי
mahbubs@netvision.net.il	04-9976172	052-2794757	04-9976172	ת.ד. 555-24914, פקיעין	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	023302185	סוייד מחובר	מודד מוסמך	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
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכניהם מעת לעת.

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**

תוספת מגרש הכולל מגורים בישוב כפרי ומבני משק ורה-אירגון של מגרשי מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע משטח מגורים ב' למגורים בישוב כפרי ומבני משק. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע. קביעת הוראות וזכויות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

614.85 ד'

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(1) בהתאם לתכנית ג/11097: <u>מגורים א'</u> שטחים עיקריים: 53834 מ"ר, יחידות דיור: 154. יחידות אירוח: 304. <u>מגורים ב'</u> שטחים עיקריים: 22255 מ"ר יחידות דיור: 84 (יחידת דיור 1 למגרש). יחידות אירוח: 168 (2 יחידות ארוח למגרש). סה"כ שטחים עיקריים: 53834 מ"ר + 22255 מ"ר = 76089 מ"ר סה"כ יחידות דיור: 84 + 154 = 238. סה"כ יחידות אירוח: 168 + 304 = 472.	75585.5	-503.5	76089	מ"ר	מגורים	
		240	+2	238	מס' יחיד	
		474	+2	472	מס' יחיד	
(2) לפי התכנית ג/20359 ביעוד מגורים בישוב כפרי			(2)	(1)		
(3) לפי התכנית ג/20359: <u>יעוד מבני משק</u> 1134.4 מ"ר X 35% = 397.04 מ"ר		397.04	+397.04	0	מ"ר	תעסוקה
			(3)			

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' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עתיקות	תאי שטח		
לא רלוונטי	86a	מגורים בישוב כפרי	
לא רלוונטי	86b	מבני משק	
לא רלוונטי	51-71	מגורים א'	
990	990-991	יעוד עמ"י הכנית 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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
1.72	10603.67	מגורים א'	15.92	97880	אזור מגורים א' (*)
0.21	1266.37	מגורים ב'שוב כפרי	7.24	44510	אזור מגורים ב' (*)
0.18	1134.40	מבני משק	1.25	7700	אזור למבני ציבור (*)
97.89	601845.56	יעוד עפ" תכנית מאושרת אחרת	2.86	17570	מבני ציבור משולב במסחר (*)
			11.23	69040	מבני משק משותפים (*)
			13.20	81150	מבני משק פרטי (*)
			3.20	19650	אזור תעשייה (*)
			13.84	85090	שטח ציבור פתוח (*)
			0.23	1430	שביל להולכי רגל (*)
			16.76	103060	דרך קיימת מאושרת (*)
			1.75	10750	אזור ספורט (*)
			10.32	63490	יער (עפ" תמ"א 22) (*)
			0.71	4380	שמורת טבע (*)
			1.04	6360	תירות ונופש (*)
			0.45	2790	דרך גישה (*)
100.00	614850.00	סה"כ	100.00	614850.00	סה"כ



(*) שמות לא לפי מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>																														
<p>4.1.1 שימושים</p>	<p>4.1.1</p>																														
<p>א. 3 יחידות דיור.</p>	<p>א.</p>																														
<p>ב. חניות מקורות.</p>	<p>ב.</p>																														
<p>ג. מחסנים.</p>	<p>ג.</p>																														
<p>ד. 4 יחידות לאירוח כפרי.</p>	<p>ד.</p>																														
<p>4.1.2 הוראות</p>	<p>4.1.2</p>																														
<p>יחידות דיור: תותר בניית של 3 יחידות הדיור. תותר חניה במסגרת המגרש בקו בניין = 0 מ' צידי. תותר בניית פרגולה מעץ לקירוי בלבד. גובה הפרגולה 2.5 מ' אורך מקדימלי 5.5 ורוחב של 3 מ' (נכלל בחישוב שטחי השירות). ניקוז הפרגולה יהיה לכיוון ובמסגרת המגרש. תותר בניה מחסן בשטח של 4 מ' בצמוד למבנה בקו בניין : 0 צדדי בתנאי שלא יעבור גובה של 2.2 מ'. חומרי הגמר ישתלבו בחזית הכללית (נחשב בחישוב שטחי שירות). תותר בניית מרתף- הכלל במסגרת קווי הבניין ושטחי השירות המותרים. תותר בניה של קומת גג ובלבד שקצה הגג לא יעבור את הגובה המותרת בטבלת הזכויות. השטחים בגג יחושבו חלק כשטחי שירות וחלק כשטחי עיקריים הכל בהתאם לחוק התכנון והבניה. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן תותר הקמתה של בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, ולא ייעשה בה שימוש מסחרי כלשהו.</p>	<p>א. כללי ועיצוב אדריכלי</p>																														
<p>יחידות אירוח: יחידות האירוח יבנו מבנייה קשה או מבנייה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. תותר הקמתם של יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים: שטחה המרבי של היחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו. היחידות יוכלו להיות כחלק אינטגרלי מהבית או ממבנים נפרדים. הכניסה אליהם תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים ופתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח יעמדו בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידות לאירוח יכללו יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ויתחברו למערכות המים והביוב של הנחלה. תנאי להוצאת היתרי בנייה הינו תכנית בינוי וחנייה המראה את מיצוי כל הזכויות בנייה. תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח יהיה עמידה במרחקי ההצבה המינימליים ממבני משק, המוגדרים בפרק ו' לתוכנית מס' ג/9953 ליחידות אירוח במוא"ז מעלה יוסף (או מרחקים אחרים שיאושרו על משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה), וכן אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות. טבלת מרחקי ההצבה לפי תכנית ג/9953:</p>																															
<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;"><u>מבנה משק</u></td> <td style="text-align: left;"><u>מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במי</u></td> </tr> <tr> <td>לולים למטילות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>כל יתר סוגי הלול</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>בתי אימון לעופות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>מבנה או סככת רפת</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>מבנה לצאן</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>אורות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>מרכז מזון ציבורי</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>מכון רדייה</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>בתי צמיחה מחוממים באוויר</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>בתי רשת צל</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>בתי גידול לפטריות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>כלביות -ענף מסחרי</td> <td>100</td> </tr> </table>	<u>מבנה משק</u>	<u>מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במי</u>	לולים למטילות	20	כל יתר סוגי הלול	40	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	20	מבנה לצאן	30	אורות	20	מרכז מזון ציבורי	150	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	40	מכון רדייה	20	בתי צמיחה לפרחים וירקות	20	בתי צמיחה מחוממים באוויר	20	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	20	כלביות -ענף מסחרי	100	
<u>מבנה משק</u>	<u>מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במי</u>																														
לולים למטילות	20																														
כל יתר סוגי הלול	40																														
בתי אימון לעופות	20																														
מבנה או סככת רפת	20																														
מבנה לצאן	30																														
אורות	20																														
מרכז מזון ציבורי	150																														
מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	40																														
מכון רדייה	20																														
בתי צמיחה לפרחים וירקות	20																														
בתי צמיחה מחוממים באוויר	20																														
בתי רשת צל	20																														
בתי גידול לפטריות	20																														
כלביות -ענף מסחרי	100																														
<p>ב. הוראות פיתוח</p> <p>לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.</p>																															

4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
א.	חממות
ב.	מחסנים
ג.	סככות
ד.	מוסכים לכלים חקלאיים
ה.	מעבר תשתיות
4.1.2	הוראות
כללי	<p>א. לא תותר כל בניה ללא אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות, כולל קבלת הנחיות סביבתיות.</p> <p>ב. תותר בניית חממות.</p> <p>ג. תותר בניית מוסכים לכלים חקלאיים ובכל מקרה לא יותר מ- 300 מ"ר לנחלה.</p> <p>ד. מבני משק לחלקאות.</p> <p>ה. לא תותר גידול בעלי חיים.</p>
עיצוב אדריכלי	<p>בבקשות להיתר בנייה יסומנו חומרי גמר של המבנים.</p> <p>המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בנייה בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות, הינו תכנית בינוי וחנייה המראה את מיצוי כל הזכויות בנייה.</p>
ב. הוראות פיתוח	<p>בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p>

4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
א.	כל השימושים בהתאם לתכנית ג/11097 המאושרת ביעוד מגורים ב'.
4.2.2	הוראות
א.	כל הוראות, מגבלות וזכויות בניה בהתאם לתכנית ג/11097 המאושרת ביעוד מגורים ב'.

4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים והוראות
א.	בתאי שטח מס' 990-991: כל השימושים והוראות בהתאם לתכנית ג/11097 המאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה ב-%						מגורים ב/ישוב כפרי									
			מגורים ב/ישוב כפרי	מבני משק	מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)											
מגורים ב/ישוב כפרי	86a	1266.37	70	70	3	4	2.38	35	8.5	2	1	4	4	0	4	4	4	4
מבני משק	86b	1134.40	45	-	-	-	-	45	5.5	1	-	4	4	0	4	4	4	4
מגורים א'	51-71	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

בהתאם לתכנית ג/11097 בעוד מגורים ב'

- (1) וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל המפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה יישמר.
- (2) גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה- הנמוכה מבניהן.
- (3) תותר 2 קומות + מרתף + קומת גג.
- (4) קו בנין=0 מ' בין היעודי קרקע מגורים ב/ישוב כפרי ומבני משק.
- (5) שטחים העיקריים הכוללים 3 יחידות דיוור ו-4 יחידות אירוח

6. הוראות נוספות**6.1 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. אשפה: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל
 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 התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35 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 החשמל	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 תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה 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 בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3. הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.4. הוראות חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5. היטל-השבחה

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

6.6. הפקעות ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.7. חלוקה ורישום

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

6.8. פיקוד העורף

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.9. שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.10. הוראות בנושא עתיקות

1. כל שטח התוכנית נמצא בתחום עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעילויות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירה הצלה), יבצע היוזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקים שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה, ובלבד שלא יתווספו (עקב שינויים אלה) זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה. חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.11 סידורים לנכים ומתקני תקשורת

תנאי להיתר: עמידה בתקנים והוראות לסידורי נכים ומתקני תקשורת בהתאם להנחיות חוק תכנון ובנייה.

6.12 שימור משאבי מים

1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים
3. בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.13 נטיעת עצים ושמירתם

הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הוועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

6.14 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 בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בוודעה, על חשבונם.

הוראת

6.15 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.16 תנאי להיתר בנייה

היתר בנייה לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.




7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 11/2013</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: יהואכ ו.ש. 23711229</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: מושב שתולה</p>		<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 11/2013</p>	<p>חתימה: אדר' רוזה דיאמנט יהלום בגליל אדריכלות ותינוי ערים</p>	<p>שם: אדר' רוזה דיאמנט- יהלום בגליל</p>	<p>תאגיד:</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך: 11/2013</p> <p>חתימה: </p>		<p>זים בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך: 11/2013</p> <p>חתימה: </p>		<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מנהל מקרקעין ישראל</p>		<p>מנהל מקרקעין ישראל</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
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן ²
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

¹ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

² הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

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.

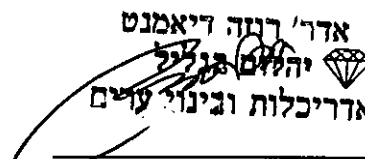
⁵ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

- אני החתום מטה רוזה דיאמנט (שם), מספר זהות 011432978, מצהיר בזאת כדלקמן ;:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20539 ששמה: מושב שתולה- שינוי יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי ומבני משק. (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36648.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. לא רלוונטי
 - ב. לא רלוונטי
 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.

אדר' רוזה דיאמנט
 יהלום תל אביב
 אדריכלות ובינוי ערים


 חתימת המצויד

11-2013

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה: לא רלוונטי מספר זהות _____ מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ ששמה: לא רלוונטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם הטכניון שמספרה הוא:
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא נספח נופי 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 למטה 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 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20539

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

V מדידה גרפית.

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 23-10-2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית.

סוייד מחבוב
 מהנדס מודד מוסמך
 רשמי תמ"ה 1003

11-2013 תאריך
 1003 מספר רשיון
 סוייד מחבוב 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.

סוייד מחבוב
 מהנדס מודד מוסמך
 רשמי תמ"ה 1003

_____ תאריך
 _____ מספר רשיון
 _____ שם המודד

הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20539 שם התוכנית: מושב שתולה- שינוי יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי ומבני משק.
 עורך התוכנית: רוזה דיאמנט- יהלום בגליל תאריך: 11-2013 חתימה: _____

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

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		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		