

200228223-7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז צפון
 15-12-2015
 ת ק ב ל

תוכנית מס' ג/20036

שם-תוכנית: פל"ח בחלקה 5, בית לחם הגלילית

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="215 986 686 1315" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20036</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.12.15 לאשר את התוכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <p>מנחל מינהל התכנון י"ד הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="335 1485 694 1621" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20036 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית לאפשר שימושי פל"ח בשטח החקלאי של הנחלה (מסעדה/קיטרינג) ולא בצמוד לשטח המגורים על מנת למנוע הפרעות של הפעילות לדרי הבית ועל מנת להתרחק מתחום המבנים המוגדרים לשימור ואזור החיץ סביבם.
שטח התוכנית כולל בתחום התוכנית הכוללת של מושב בית לחם לפל"ח המגדירה בין היתר הנחיות לשימור המתחם הטמפלרי.
התוכנית המוצעת כפופה לכל הנחיות השימור של התוכנית הכוללת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
שם התוכנית פל"ח בחלקה 5, בית לחם הגלילית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	
מספר התוכנית 20036/ג			
18.31 ד'	שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3	מהדורות
6	מספר מהדורה בשלב		
29.10.15	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	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 יזרעאלים

קואורדינטה X
218225
קואורדינטה Y
738300

1.5.2 תיאור מקום חלקה 5, בית לחם הגלילית

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מוא"ז עמק יזרעאל התייחסות לתחום הרשות נפה יזרעאל חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב בית לחם הגלילית שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11376	מוסדר	חלק מהגוש	5	69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
2.12.93	4172	תוספת שטח חקלאי מיוחד בצמוד לשטח המגורים ותוספת שימושי פל"ח בנחלה	שינוי	ג/2293
17.11.11	6322	למעט הגדרת שטח חקלאי מיוחד	כפיפות	יז/מק/5/2293

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	יעל קוזוקרו	7.11.11		24	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	יעל קוזוקרו	6.11.11	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדר' זוהר לניר	7.4.12		16		מנחה	נספח נופי

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 / חלקות (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	guy@taam-vateva.co.il		052-6575021		בית לחם הגלילית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	רשות מקומית			גיא קשת	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
guy@taam-vateva.co.il	052-6575021			בית לחם הגלילית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	רשות מקומית			גיא קשת	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		052-6575021		נצרת עלית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	רשות מקומית			גיא קשת	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Yael.kozokaro@gmail.com	04-9935299	050-7713725	04-9935299	ת.ד. 204 בית לחם הגלילית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	רשות מקומית		028975159	יעל קוזוקרו		
	077-4143060		077-4143060	מנדל 35 קריית טבעון 36030	מס' תאגיד	מס' תאגיד	רשות מקומית			זוהר לניר		אדר' נוף
Maher72@zahav.net.il	04-6461056		04-6461056	נצרת 3103/12	מס' תאגיד	מס' תאגיד	רשות מקומית	931	514082494	מאחר זחר		מרדד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הוספת שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושים תומכים פעילות חקלאית בנחלה מס' 52, חלקה מס' 5 בגוש 11376 בבית לחם הגלילית.
הסדרת זכויות בניה קיימות מכוח בנייה טמפלרית מיועדת לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי לשימושים לא חקלאיים הסדרת זכויות בניה קיימות מכוח בנייה טמפלרית מיועדת לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	18.31 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר לפי מצב סטאטוטורי מאושר. מצב מוצע לפי בניה טמפלרית קיימת בפועל ומיועדת לשימור	423		+45	378	מ"ר	מגורים
התוכנית המאושרת לא	2		0	2	מס' יח"ד	יח"ד קטנות
הגדירה מס' יח"ד, אלה זכויות בניה	1		0	1	מס' יח"ד	

בישוב כפרי						בלבד.
תיירות	מס' יח"א	0	2+	2		
תיירות	מ"ר	0	+80	80		
תעסוקה	מ"ר	0	+220	220		

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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		9	מגורים, תעסוקה ותיירות
		6	חקלאי
		7	חקלאי עם הנחיות מיוחדות
		8	שפ"פ
		10	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	מ"ר	יעוד
0.87	160	1,080	מגורים א' חקלאי
80.07	14,660	16,850	חקלאי
5.46	1000		חקלאי עם הנחיות מיוחדות
2.08	380	380	דרך מאושרת
11.52	2,110		שפ"פ
100	18,310	18,310	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים תעסוקה ותיירות	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מגורים לשימור, חנייה	א.
שימור ושיחזור בלבד בהתאם לתיק תיעוד והנחיות המועצה לשימור אתרים היסטוריים.	ב.
במבנים הקיימים יותרו שימושי פל"ח כמפורט בסעיפים 4.2.1 א-ב. סך הזכויות לשימושי פל"ח לא יעלו על 300 מ"ר בכל שטח התוכנית (מגורים וחקלאי עם הנחיות מיוחדות).	ג.
הוראות	4.1.2
השלמת חומה צדדית מערבית, קילוף טיח מעמודי שער כניסה, שיקום חומת אבן אחורית וצדדית מזרחית.	א.
לא תותר תוספת בניה מעבר לבניה טמפלרית הקיימת בפועל.	ב.

שם ייעוד: חקלאי עם הנחיות מיוחדות	4.2
שימושים	4.2.1
מסעדה/קיטרינג עד 300 מ"ר (ק.ש. 3 - שימושים תומכי חקלאות), שימושים חקלאיים.	א.
היה והמסעדה תפסיק לפעול יותרו השימושים כמפורט להלן:	ב.
1. קבוצת שימושים 2 (שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) - עיבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים לטיפול ועיבוד התוצרת החקלאית כגון: יקב, בית בד, מחלבה, ריבות, תבלינים שמנים וכו'.	ג.
חקלאות תיירותית-פתיחת המשק לביקורי קהל ושיתופו בפעילות החקלאית (מרכז מבקרים). סה"כ זכויות הבנייה המותרות בקבוצת שימושים זו-140 מ"ר.	
2. קבוצת שימושים 3 (שימושים תומכים חקלאיים פעילים) - מסעדה/קיטרינג, תיירות כפרית-אכסון תיירותי, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכה, חדר התכנסות, חדר כושר). משרד לבעל מקצוע חופשי, שרותי רווחה וחינוך המהווים עיסוק של המתיישב.	ג.
גלריות, סדנאות אומן, חנויות מלאכת יד, עצוב אופנה/מוצר, קליניקה לריפוי טיבעי, בריכה טיפולית, מרכז למידה. סה"כ זכויות הבנייה המותרות בקבוצת שימושים זו-160 מ"ר.	
קבוצת שימושים 1 - שימושים חקלאיים כגון: גידולים, חממות, בתי צמיחה, גידול בע"ח, מחסנים, מבני שירות לתוצרת חקלאית (מיון, אריזה, אחסנה וקרור), סככות.	ג.
הוראות	4.2.2
סה"כ זכויות הבנייה לשימושים הנ"ל לא יעלו על 500 מ"ר. 300 מ"ר עבור השימושים המפורטים בסעיפים א'-ב'. 200 מ"ר עבור שימושים חקלאיים (מתוכם עד 100 מ"ר עבור גידול בע"ח).	א.
תנאי להיתר בנייה-הבנייה המוצעת לא תפגע ויזואלית במבנים לשימור.	ב.
תנאי להיתר בניה ולשימוש במסעדה-מילוי תנאי איגוד ערים לאיכות סביבה בכל הקשור למטרדי רעש, ריח וזיהום אויר.	ג.

4.3	שם ייעוד: חקלאי
4.3.1	שימושים
א.	גידולים חקלאיים לרבות חממות ובתי צמיחה, בוסתן, גידול בע"ח, מחסנים, מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית (מיון, אריזה אחסנה וקרור), סככות.
ב.	גידול בע"ח-אורווה
ג.	טיפול ואחסנה של כלים חקלאיים, שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית. משרד מיסקי

4.4	שם ייעוד: דרך
4.4.1	שימושים
א.	כבישים, מדרכות, תשתיות, תאורה, גינון
4.4.2	הוראות
א.	אסורה בניה בתחום הדרך

4.5	שם ייעוד: שפ"פ
4.5.1	שימושים
א.	יותר גינון בלבד ושימור החצר הטמפלרית בהתאם לנספח שימור.
4.5.2	הוראות
א.	בניה שאינה טמפלרית ונבנתה ללא היתר בשטח החצר הטמפלרית תיהרס כתנאי לקבלת היתר בניה בשטח התוכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד (3)	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעות		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי							קדמי	מתחת לכניסה הקובעות	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	1	9	160 מ"ר		1 יח"ד + קטנה (3)		423 מ"ר ר"א ע"פ המבחן הטמפרי הקיים	144		279	160	9	מגורים העסקה והניחות (2)		
1	1	1	1	5	55%				מסעדה/קניטרינג ושימושים חקלאיים או 140 מ"ר עברו שימושים מבוטסים על פעילות חקלאית			300 מ"ר עברו שימושים חקלאיים או 140 מ"ר עברו שימושים מבוטסים על פעילות חקלאית	1000	7	חקלאי עם הניחות (1)		
1	1	1		9	55%			55	200 מ"ר עברו שימושים חקלאיים			55%	14660	6	חקלאי		

- (1) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 (ראה סעיף 4.2.1 לעיל) ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לאותה קבוצה וסה"כ זכויות הבנייה לשימושים אלה לא יעלו על 300 מ"ר.
- (2) באזור המגורים, במבנים קיימים יותרו שימושי פליח. סך הזכויות לשימושי פליח בשטח התוכנית לא יעלו על 300 מ"ר. התפלגות הזכויות בין שתי הקבוצות יהיה לפי המפורט בטבלה הנ"ל באזור חקלאי עם הנחות מיוחדות.
- (3) יחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. תנאי להוצאת היתר בשטח התוכנית, הריסת המבנים שאינם מוגדרים כמבנה/אלמנט לשימור, למעט סככת מטפס.
- ב. לא ינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ג. לא ינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרד הבריאות, (פתרון מים וביוב), המשרד להגייס (מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים), משרד התחבורה (כושר נשיאה של מערכת התחבורה ומקומות חניה), משרד החקלאות (מרחקי הצבה בין שימושים שונים), אכסון תיירותי (משרד התיירות-התאמה לתקנים פיזיים).
- ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגייס, השימוש הנ"ל יהוו מטרד חזותי, בריאותי, בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ה. היתרי בניה לפל"ח ינתן רק לבעל הזכויות שנחלה המתגורר בה דרך קבע.
- ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.
- ז. הבקשה להיתר תכלול תוכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
- ח. הוועדה המקומית תוודא כי אין בבניה החדשה פגיעה ויזואלית במבנים המיועדים לשימור.

6.2. הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים

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

6.3. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרו, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.4. הוראות לשימור

הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:

- א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ג. שימור ושחזור בלבד בהתאם לתיק תיעוד והנחיות המועצה לשימור אתרים היסטורי.

6.5. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8 דרכים וחניות

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות ותקנות התו"ב (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה הכנדרש בתקנות.

6.9 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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא ינתן היתר בניה בנייה 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 אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת

שנאי על עמוד	3 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.
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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)

6.10 פיתוח תשתית

- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות למעט חשמל.
- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס ההמועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

7. ביצוע התוכנית

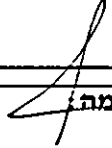
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית-15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: גיא קשת תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: יעל קוזוקרו-מלאכי תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: גיא קשת תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יעל קוזוקרו, מספר זהות 028975159, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20036 ששמה פל"ח בחלקה 5, בית לחם הגלילית (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ג"ג ותכנון ערים מספר רשיון ל"ר.
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

12.11.12
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה זוהר לניר, מספר זהות 059309393 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/20036 ששמה פל"ח בחלקה 5, בית לחם הגלילית (להלן – ה"תוכנית")
2. אני מומחה לתחום אפריקנה נוי ויש בידי תעודה מטעם רלף הירנץ ס 4 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 120981 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.

זוהר לניר אדריכל נוף
טלסקס. 077-4143060

חתימת המצהיר

1.11.15

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 : ג/20036

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- 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: 11/10/15 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

2/12/15

תאריך

זהו מודד מוסמך רשיון מס' 0931

931

מספר רשיון

ש.ה. ל.ה.ר

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: יעל קוזקרו תאריך: 12.11.12 חתימה:

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט:		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ 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⁾	√	
		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:		לא
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	√	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	√	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	
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?	√	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית (Pre-Ruling) מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	√	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	√	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	√	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	√	

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		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?		
√		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
√		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
√		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התנייב - שמירה על עצים בוגרים
 עמוד 23 מתוך 24

נספח הליכים סטטוריים

4

עורך התוכנית: יעל קוזוקרו תאריך: 12.11.12 חתימה:

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

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 חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
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.