

21.23 408--1

מבאיית 2006

תכנית מס' 17678/ג לפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

31-12-2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל
נארת עילית

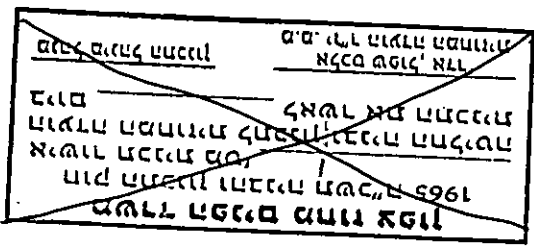
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17678

שם התכנית: הוספת תכליות לתעסוקה לא חקלאית וזכויות בניה בנחלה
במשק מס' 16 במושב בן עמי

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: חבל אשר
סוג תוכנית: מפורטת נקודתית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17678/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 6/11/13 מאשר את התוכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון אלכס פול, אדרי' מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17678</p>	
<p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס'</p>	
<p>מיום</p>	

12/16/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 16

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מגדירה את השימושים המותרים וזכויות הבניה באזור מגורים ובאזור החקלאי בנחלה 16 במושב בן עמי.
התכנית משנה את הצורה של האזור מגורים בנחלה ללא שינוי שטחו בהתחשבות עם הבינוי הקיים.
התכנית קובעת קווי בניין באזור המגורים ובאזור החקלאי של נחלה 16.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הוספת תכליות לתעסוקה לא חקלאית וזכויות בניה בנחלה במשק מס' 16 בבן עמי.

ג/17678

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

21.130
דונם

1.2 שטח התוכנית

• השלמת התנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

16.12.2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

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

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 4,1

• 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

211000 קואורדינטה X
767750 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב בן עמי

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית מטה אשר

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב עכו מושב בן עמי

יורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית
לייר
לייר
לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19937	• מוסדר	• חלק מהגוש	16	36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19937	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
109/ג	33
5346/ג	33

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

עיריית נהריה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/109	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית ג/109 ממשיכות לחול.	י.פ. 386	02.12.1954
ג/5436	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית ג/5436 ממשיכות לחול.	י.פ. 3572	14.07.1988
ג/6540	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית ג/6540 ממשיכות לחול.	י.פ. 3957	26.12.1991
ג/11043	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11043	י.פ. 5099	04.08.02
תמ"א 35	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35	י.פ. 4467	27.11.05

תכנית מס ג/17678

מבאיית 2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי זלטקה עוז	16/12/2013	לייר	16	לייר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי זלטקה עוז	16/12/2013	1	לייר	1: 1,250	• מחייב	תשריט התוכנית

12/16/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 16

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

1.8.1 מניש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלודרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
לייר	סיגלית סגל	לייר	לייר	לייר	לייר	מושב בן עמי	04-9825302	052-4448178	לייר	לייר	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלודרי	פקס	דוא"ל
לייר	סיגלית סגל	לייר	לייר	לייר	לייר	מושב בן עמי	04-9825302	052-4448178	לייר	sigalit.segal.ceramic@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלודרי	פקס	דוא"ל
חוכר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	מושב בן עמי	04-9825302	052-4448178	לייר	לייר
בעלים	לייר	לייר	לייר	מ.מ.ג.	לייר	מלון פלזה - רח' כרמל פינת תרמון ת.ד. 580, נצרת עילית 17000	04-6558211	לייר	04-6558213	לייר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלודרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית	ולטקה עוז	309700128	לייר	לייר	ויבוטניסקי 44, נחריה	04-9510207	052-3481724	04-9510207	ozzlarka@gmail.com
מודד	מודד מוטמן	מרד סמרי	לייר	988	לייר	גדיידיה	04-9965488	050-5414507	04-9965488	simr1@netvision.net.il

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	ל"ר
הגדרת מונח	ל"ר

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

הגדרת השימושים המותרים וזכויות הבניה באזור המגורים בנחלה. שינוי צורת אזור המגורים בנחלה ללא שינוי שטחו בהתחשבות עם הבינוי הקיים. הגדרת השימושים המותרים וזכויות הבניה באזור החקלאי בנחלה. קביעת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדרת השימושים המותרים וזכויות הבניה באזור מגורים בנחלה-מגורים ובית עסק. שינוי צורת אזור המגורים בנחלה ללא שינוי שטחו בהתחשבות עם הבינוי הקיים. הגדרת השימושים המותרים וזכויות הבניה באזור החקלאי בנחלה. קביעת קווי בניין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 21.130 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפוזר	מתארי				
	540	-	390	150	מ"ר	מגורים
בנוסף לשתי יחיד, תותר יחידה אחת קטנה עד 55 מ"ר	2		0	2	מס' יחיד	
סה"כ זכויות לתעסוקה ביעוד מגורים בישוב כפרי	676.98		676.98+	-	מ"ר	תעסוקה
	5		-	5	חדרים	תיירות
מתוך זכויות לתעסוקה ביעוד מגרש בישוב כפרי	200		-	200	מ"ר	
מתוך זכויות לתעסוקה ביעוד מגרש בישוב כפרי	70		70+	-	-	מסחר

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים בישוב כפרי
	2	קרקע חקלאית
	3	דרך קיימת

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
15.71%	3,320	מגורים בישוב כפרי		15.71%	3,320	מגורים בנחלה
80.64%	17,040	קרקע חקלאית		80.64%	17,040	קרקע חקלאית
3.65%	770	דרך מאשרת		3.65%	770	דרך מאשרת
100%	21,130	סה"כ		100%	21,130	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי (נחלה)</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>א. בתי מגורים, מחסנים ביתיים, חניה מקורה</p>	<p>א.</p>
<p>ב. שבילים, שטחים מרוצפים, בריכת שחיה, פרגולות, גינה, חניה לא מקורה או מקורה</p>	<p>ב.</p>
<p>ג. מסחר (עד 70 מ"ר) ואחסנה.</p>	<p>ג.</p>
<p>ד. יחידות אירוח בהתאם להוראות ג/11043</p>	<p>ד.</p>
<p>הוראות למגורים בנחלה</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א. בנוסף לשתי יח"ד בנחלה תותר יח"ד נוספת שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר. זכויות הבניה יחולקו בין 3 מבנים. זכויות הבניה יהיו מחולקות בעד 3 מבנים : שני מבנים גדולים יותר ומבנה שלישי שלא יהיה גדול מ-55 מ"ר.</p> <p>מחסן</p> <p>תותר הקמת מחסנים בצמוד למבני המגורים או במבנה נפרד ניתן להקים מחסן במגבלות קווי הבנין וכן ניתן להקימו בקו בנין אחורי 0מ', או בפנינות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בנין צידי 0 מ'. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון וכרעה בוועדה המקומית.</p> <p>- הקיר הגובל במגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיון השכן. גובה המחסן ברוטו מפני הקרקע הסופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.4 מ' בגג משופע.</p> <p>- סה"כ שטח מחסן לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל במסגרת שטחי השירות.</p> <p>חניה</p> <p>- שטח חניה יוקצה בתוך תחום המגרש</p> <p>- תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד</p> <p>- ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבנין וכן ניתן בקו בנין קדמי 0 מ' או בקו בנין צידי 0 מ' או בפנינות הקדמיות של המגרש (קדמי 0 וצידי מ'). בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.</p> <p>- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיון השכן.</p> <p>- גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.50 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p> <p>- שטח החניה לכל יח"ד לא יעלה על 30 מ"ר (16 מ"ר ביח"ד הקטנה בנחלה א') ויכלל במסגרת שטחי השרות.</p>	<p>בתי מגורים, מחסנים ביתיים, חניה מקורה</p>
<p>סה"כ זכויות הבניה למסחר, אחסנה ויחידות אירוח לא יעלו על 676.98 מ"ר, מתוך זה עד 70 מ"ר למסחר ועד 200 מ"ר ליחידות אירוח לפי ג/11043.</p> <p>יחידות האירוח יהיו על פי הוראות ג/11043.</p>	<p>ב. מסחר, אחסנה ויח"א</p>

4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.2.1 שימושים	
א. מיועד למבני משק חקלאים על מתקנהם ולעיבודים חקלאים.	
ב.	
ג.	
4.2.2 הוראות לקרקע חקלאית	
א. תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש המבוקש קבלת אישור משרד החקלאות, משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.	
ב. המרחקים הנדרשים ממבנים החקלאים למבני המגורים וביניהם יהיו לפי דרישות משרד החקלאות, משרד הבריאות ואיכות הסביבה.	
ג. שטח מירבי בנוי עבור מבני משק השונים בנחלה -5000 מ"ר	

4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת	
ד. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון.	
4.2.2 הוראות	
ד. כפי שמוגדר בתכנית מאושרת ועי"פי חוק. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מנה (מטר)	מספר קומות		קני בגין (מטר) (1)				
			מכל מסלול לבנייה הקובעת		מתחם לבנייה הקובעת	מספר יחיד			אחוזי בניה מכלים (%)	צמימות (יחיד לדונם [טו])	מספר קומות	מספר קומות	קדמי	צדדי ימני	צדדי שמאלי
			עיקרי	שורת											
מגורים ישוב כפרי	1	3300	540 מ"ר עבר מגורים (1)	120 מ"ר	מתחם לבנייה הקובעת	2 (1)	9	3	5	3	3	3	0-בתר עם קרקע הקלאית		
			676.98 מ"ר (2)												
שטח הקלאי	2	17000	5000				9	30%	3	3	3	3	0-בתר אזור המגורים בשוב כפרי		

1. בנוסף לשתי יחיד בנחלה תותר יחיד נוספת שנודלה לא יעלה על 55 מ"ר. זכויות הבניה יהיו מחולקים בעד 3 מבנים : שני מבנים גדולים יותר ומבנה שלישי שלא יהיה גדול מ-55 מ"ר
2. בהתאם להיתרים קיימים
3. סה"כ זכויות הבניה למסחר, אחסנה ויחידות אירוח לא יעלו על 676.98 מ"ר. מתוכם עד 70 מ"ר לשימושים מסחריים ועד 200 מ"ר ליחידות אירוח, בהתאם לתכנית א/11043

12/16/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 16

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

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנון תנועה וחניה ע"י מהנדס הרשות המקומית. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה, יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

6.2 פיקוד העורף

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

6.3 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בק"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

6.4 פיתוח תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת מים.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.5 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.6 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.7 מים

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

6.8 ניקוז- טיפול במי נגר עילי

התכנית נמצאת באזור לשימור משאבי מים לפי תמ"א 35 ואזור רגישות א' עפ"י תמ"א 34 ב/4. יוותרו 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים להעשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גוות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9 ביוב

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

6.10 קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.

6.11 פסולת

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת.

6.12 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, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף 11 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ")
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.
35.0 מ'		ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו.
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה

ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	
י. ארון רשת	1.00 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה 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 החשמל 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 תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.13 חניה

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

6.14 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

6.15 כיבוי אש:

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם שרותי הכבאות.

6.16 הריסת מבנים:

מבנה המרכזי בנחלה (כ-170 מ"ר) ייהרס בחלקו. יישאר החלק הבנוי של המבנה (עד 55 מ"ר) ותהרס הסככה.

הועדה המקומית תפעל לביצוע ההריסה כתנאי למתן היתר בניה ו/או מימוש התוכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית		שם: סיגלית סגל	חתימה	תאריך:
לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: לי"ר	
עורך התוכנית		שם: אדר' זלטה עוז	חתימה	תאריך: 17.12.13
לי"ר		תאגיד:	מספר תאגיד: לי"ר	
זים בפועל		שם: סיגלית סגל	חתימה	תאריך:
לי"ר		תאגיד:	מספר תאגיד: לי"ר	
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
לי"ר		תאגיד: מ.מ.י	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע		שם: סיגלית סגל	חתימה	תאריך:
לי"ר		תאגיד:	מספר תאגיד:	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' זלטה עוז (שם), מספר זהות 309700128, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17687 ששמה **הוספת תכליות לתעסוקה לא חקלאית וזכויות בניה בנחלה במשק מס' 16 במושב בן עמי גוש 19937 חלקה 16** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלים מספר רשיון 82110.
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.

זלטה עוז - אדריכלית
מסי רשיון 82110
נייד: 052-3481724

חתימת המצהיר

17.12.13

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/17687- הוספת
תכליות לתעסוקה לא חקלאית וזכויות בניה
בנחלה במשק מס' 16 במושב בן עמי גוש
19937 חלקה 16

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: 3.11.13 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).

_____ שם המודד סמרי פריד
 _____ מספר רשיון 988
 _____ חתימה סמרי פריד
 _____ תאריך 17/12/13

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.

_____ שם המודד
 _____ מספר רשיון
 _____ חתימה
 _____ תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

זלטקה עזר - אדריכלית

מס' רישום 82110

תל-052-3481724

חתימה:

17/2.13

תאריך: עורך התוכנית: זלטקה עזר

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 וכו'?	✓	
		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 וחותמת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט 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 (יום, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	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 חלוקה/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?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		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 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 החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

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

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

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

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

נספח הליכים סטטוטוריים

זלטה עו"ד אדריכלית
מס' רשמי 82110
נייד: 052-3481724

עורך התוכנית: אדו' זלטה עו"ד תאריך: 17.12.13 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 אינה 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.