

200042957-1

תכנית מס' ג/20333

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
28-01-2016
נתקבל
ועדת ערר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20333

שם תוכנית: תכנית לחלוקה מגרש 12 במושב הזורעים לשני מגרשים נפרדים

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="223 1102 734 1331"> <p>משרד הפנים חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' הועדה הבחוזית לתכנון ובניה חלטיה ביום כ"ג/ט"ו/1571 מנהל מינהל התכנון אלכס שמואל, אדר י"ד בוגרה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="239 1538 678 1721"> <p>חודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מחלקת את מגרש קיים לשני מגרשים נפרדים מגרש בגודל 790.50 מ"ר עליו יחולו זכויות בנייה של מגורים א' בהתאם לתוכנית החלה במושב ושאר המגרש יישארו הזכויות הקיימות למגורים וחקלאות בהתאם לתוכניות החלות במגרש.
סה"כ השטח המיועד למגורים בשטח התוכנית נותר ללא שינו והינו 1.877 ד"מ

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תוכנית מס' ג/20333

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חלוקת נחלה 12 לשני מגרשים, מושב הזרעים

1.1 שם התוכנית

9.563 ד'

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב • הפקדה

מספר מהדורה 2

תאריך עדכון 17.12.2013

סוג התוכנית תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות

ועדה מחוזית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

קואורדינטה X 738850
קואורדינטה Y 247650

1.5.2 תיאור מקום נחלה 12 כמושב הזורעים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית גליל תחתון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הזורעים

שכונה רחוב מספר בית מגרש 12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15278	מוסדר	חלק מהגוש		13,49,5,25,14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ד	ל"ד

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ד	ל"ד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ד	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.12.88	3600	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי ג/5361 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/5361
2001 תשס"א	4967	תואמת	• כפוף	ג/10988
2004 תשס"ד	5318		• כפוף	ג/13618
26.12.1991	2957		• כפוף	ג/6540
27.11.05	4467		• כפוף	תמ"א 35
16.8.2005	276		• כפוף	תמ"מ 9/2
12/7/2007	1955		• כפוף	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך עריכת המסמך 17.12.2013	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
עורד המסמך אודינבל יצחק שפירא	מספר גיליונות ל"ר	מספר עמודים 25	קני"מ ל"ר	תחולה מחייב	סוג המסמך הוראות התוכנית
תאריך עריכת המסמך 17.12.2013	מספר גיליונות ל"ר	מספר עמודים 25	קני"מ ל"ר	תחולה מחייב	סוג המסמך הוראות התוכנית

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
15278		046731803		046796137	046796137	15205 הורעים	570003699 שם רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	הורעים מושב עבדים של הפועל המזרחי לתעשיית חקלאית שיתופית בע"מ		מגיש התוכנית

יזם במפעל 1.8.2												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במפעל
							לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב הורעים		

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית
	046453273		046558211		קריית הממשלה נצרת עילית ת.ד. 580				מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון	לי"ר	

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'
Liad.arc@gmail.com	046733403	0548800225	046796959	046796959	מושב הורעים 15205		115343	038349439		יצחק שפירא	אדריכל	אדריכל
mate@netofam.co.il	046785643		046782595	046782595	מצפה נטופה 15295		697			מתניה חן ציון	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
	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

פיצול נחלה קיימת תוך כדי שמירה על מספר יחיד זכויות בניה מותרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד מיאזור משק חקלאי חלקות א"ל-מגורים ביישוב כפרי ו-מגורים א'.
- חילופי שטחים בן ייעודי המגורים לייעוד החקלאי.
- קביעת זכויות לבניה בתא השטח המתפצל, בייעוד מגורים א'.
- שינוי קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 9.563 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט				
מתוכם 450 מ"ר עבור 3 יחיד	610	ל"ר	0	610	מ"ר	מגורים
160 מ"ר עבור 4 יח"א						
ע"פ התכניות המאושרות	3	ל"ר	0	3	יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד - מגורים ביישוב כפרי

4.1.1 שימושים

בהתאם לתכנית המאושרת. הוראות לנושא מגורים בהתאם לייעוד מגורים חקלאיים - אזור משק חקלאי חלקות א' בתכנית ג/5361, וכן הוראות התוכנית המאושרת ג/10988 (לעניין אירוח), ו-ג/13618 (לעניין בריכות שחיה).

4.1.2 הוראות השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' ומוקף בקו ירוק הוא אזור מגורים ביישוב כפרי ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

הוראות בדבר בניה
בהתאם להוראות תכנית ג/5361. 4.1.2.1.

הוראות בדבר בריכת שחיה
בהתאם לתכנית ג/13618. 4.1.2.2.

הוראות בדבר יחידות אירוח
בהתאם לתכנית ג/10988. 4.1.2.3.

4.2 יעוד - מגורים א'

4.2.1 שימושים

מגורים
חניה לרכב
בריכת שחיה פרטית

4.2.2 הוראות השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

הוראות בדבר בניה
גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-500 מ"ר. 4.2.2.1

תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר בקומה אחת או בשתי קומות.
תותר הקמת מבני עזר בצמידות לבניין מגורים תוך שמירת קווי בנין. גובה מבנה עזר מקסימלי יהיה 1 מ'.

הוראות בדבר בריכת שחיה
בהתאם לתכנית ג/13618. 4.2.2.2

4.3 יעוד - שטח חקלאי

4.3.1 שימושים

עיבוד חקלאי
מבני משק חקלאי
מבני עזר
כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית

הוראות: השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח חקלאי	4.3.2
---	-------

בהתאם להוראות תכנית ג/5361 וג/6540

4.3.2.1

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (3)	צמימות (ח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי								מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת			
	בהתאם לתשריט		(1)	(1)	2	(2) 2	31.7	42.3	460	-	50	1086	1	מגורים אזור כפרי
	בהתאם לתשריט		(1)	(1)	1.26	1	25.3	25.3	250	50	50	790	2	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	7686	3	קרקע חקלאית

(1) עפ"י תכניות ג/5361, ג/6540- חלה רק לגבי תא שטח 3.
 (2) גודל מקסימלי ליחידה השנייה יהיה 50 מ"ר והוא תמוקם בצמידות ליחידה העיקרית. סה"כ שטח עיקרי לבנייה למגורים 250 מ"ר. 160 מ"ר העיקריים הותרים – עבור יחידות ארווח בלבד, בהתאם ל-10988.
 (3) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
 (4) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לקניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות ארכיטקטוניות:**

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפעע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.2 עודפי עפר, פסולת בניין ואשפה

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

6.3 הג"א

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

6.4 חניה

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ג. בנייתם של יח' נופש תותנה במתן פתרונות חניה לפי תקן בתוך תחומי המגרש.

6.5 תשתיות

- א. התחנה תוגן כך שתמנע הצפתה ע"י מי שיטפונות.
- ב. על תחנת השאיבה לכלול מערכת התרעה בזמן תקלה - חיבור אלחוטית למוקד המאויש 24 שעות ביממה אשר מסוגל לטפל בכל עת בכל כשל בתחנה
- ג. תחנת השאיבה תכלול משאבה רזרבית אחת לפחות, אשר ספיקתה לא תקטן מספיקת המשאבה בעלת הספיקה הגדולה ביותר בתחנה. משאבה זו תופעל מיידית במקרה של תקלה במשאבה המותקנת בתחנה.
- ד. גיבוי חשמלי: לתחנה יהיה גיבוי למקרה של כשל באספקת החשמל מהרשת האזורית.
- ה. בכל מקרה בו נגרם נזק לסביבה: על המפעיל לנקוט בכל האמצעים הדרושים לצורך השבת המצב לקדמותו. זאת בהתאם לדרישת הרשויות המוסכמות ולהנחת דעתן.
- ו. יתבצעו עבודות שיקום לשטח התפוס ע"י הבריכות הקיימות והמיועדות לביטול.
- ז. בשלב היתר בניה יש לבצע דגימות קרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לממצאי הבדיקות יוחלט על אופן השיקום וביצועו.

ת. לא תהיה פגיעה בעורקי הניקוז הסמוכים לתחנת השאיבה, כולל שמירה על מעבר חופשי ברכי שרות.

6.6 חשמל

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחויות 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 יינתן 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
		כבלי חשמל מתח עליון
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת 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.

6.7 היטל השבחה

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

6.8 כיבוי אש

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

6.9 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה

יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.10 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

תנאי למתן היתר בניה יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 3 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

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

6.11 מבנים להריסה

א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.12 מי נגר עילי

- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.13 עצים בוגרים

- (על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים לשימור בתשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.14 חלוקה

תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב.

6.15 רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה 1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ד	ל"ד	ל"ד

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17.11.14		הזרעים מחשב עובדים של המפעל המזרחי להתיישבות הקלאית שזעזעית בל"מ		מושב הזרעים	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				ממ"י	בעלי עניין בקרקע
17.12.2013			038349429	אדריכל יצחק שפירא	עורך התוכנית

אין לנו תעודות עקרוניות לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו כאח בשטחים הסכמת כל בעל זכות בשטח עידון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר ועפ"י כל דין. למען חסך ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה עינינו לעצב בגין השטח הכלול בתכנית אין בהתימתנו על חתימת הרח או חודאח בקיום הסכם תאמור ו/אין ויתור על זכויות בעלים, וכל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן כלשהן, על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור, ופ"י פ"י חתימתנו ניתנת אף ורק מניחה מבט תכנונית. רשות מקרקעי ישראל - ישראל

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

13. 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
•		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹¹		כללי
•		האם התוכנית גובלת במחוז 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?		רדיוסי מגן
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
•		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
•		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
•		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	•	מספר 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	

¹¹ עמ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	•	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	•	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	•	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
•		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	•	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
	•	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)	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 ⁽³⁾	4.1	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	•	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		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	•	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

^a מסמרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

^a יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

^a מסמרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יצחק שפירא, מס' תעודת זהות 038349429, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20333 ששמה חלוקת נחלה 12 לשני מגרשים, מושב הזורעים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 115343.
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 שכלווה 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.

יצחק שפירא
אדריכל
מ.ר. 115343

17.12.2013
תאריך

חתימת המצהיר

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4/5361/ג			

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

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית