

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' יז/מק/09/5312
שם תוכנית: "חוות לולים-נהלל"

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"</p> <p>הועדה דנה בתכנית מס' 1026 מיום 19/8/14 בישיבתה מס' 1026 והחליטה להפקייה לראשון התוכנית עפ"י דגני אדר"י מהנדסת הועדה עידו דורי י"ד ועדת משנה</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 1026 מודטמתה בלקוח הש"ש 1026 מס' עמוד _____ מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר את יעודי הקרקע לצורך הקמת חוות לולים במקום אחד ע"י "הצרכת" שטח (ע"י אחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התו"ב.

במקום המבוקש הוצא וקיים היתר בניה ל-2 לולים, אך הבעלים מבקשים לרכז במקום חווה בת 5 לולים על מנת לרכז תשתיות. (ולא להקים לולים במס' מקומות לפי ג/5312).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"חוות לולים-נהלל"	1.1	יפורסם ברשומות
מספר התוכנית	09/5312/מק/יז			
שטח התוכנית	183.99 דונם		1.2	
מהדורות	שלב	• מתן תוקף	1.3	
מספר מהדורה בשלב	1			
תאריך עדכון המהדורה	7/9/2014			
סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת		1.4	יפורסם ברשומות
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן	• ועדה מקומית		
לפי סעיף בחוק	• 62 א. 1,4			
היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
סוג איחוד וחלוקה	• כולל אחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.			
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

220,500	קואורדינטה X
734,000	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב נהלל

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עמק יזרעאל

התייחסות לתחום הרשות
נפה

• חלק מתחום הרשות
צפון
מושב נהלל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

ל"ר
ל"ר
ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17190	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	28,34
17191	• מוסדר	• חלק מהגוש	46	53,65
17190	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	מרקם שמור משולב, רגישות סביבתית גבוהה, מכלול נופי	כפיפות	תמ"א 35
11/12/2012	6512	רצועת גז טבעי	כפיפות	תמ"א 6/37/ב
30/7/2007	5696	שטח לשימוש קרקע מוגדר, אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח	כפיפות	תמ"מ 9/2
24/5/1988	3561	תכנית זו משנה את תכנית המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	• שינוי	משי"צ 17
30/9/2001	5020		• שינוי	ג/5312
19/1/2009	5902		• ללא שינוי	ג/12016

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	זהבי איתי	17/10/11	ל"ר	21	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	זהבי איתי	17/10/11	1	ל"ר	1:1000	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ו. מקומית	זהבי איתי	17/2/2012	1	ל"ר	1:1000	• מחייב	נספח בינוי

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
	לייר	לייר	לייר	אגודה חקלאית שתופית-נהלל מ	לייר	ד.נ.נהלל 10600	04-6515314	לייר	04-6515318	לייר	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לייר	לייר	לייר	אגודה חקלאית שתופית-נהלל מ	לייר	ד.נ.נהלל 10600	04-6515314	לייר	04-6515318	לייר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לייר	מ.מ.י. מחוז צפון	לייר	לייר	לייר	רח' החרמון 2, נצרת עלית	04-6558211	לייר	04-6558211	לייר
• חוכרים	לייר	לייר	לייר	אגודה חקלאית שתופית-נהלל מ	לייר	ד.נ.נהלל 10600	04-6515314	לייר	04-6515318	לייר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	זהבי איתי	058498239	086522	לייר	לייר	משב ציפורי 12 17910	04-6456678	052-4733052	04-6456678	itay@zehavy.com
• מודד	אינז'י	רמזי קעוואר	לייר	962	לייר	לייר	אל מותנבי, 22 חיפה	04-8524038	לייר	04-8520166	לייר

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "יזרעאליס".
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

"הסדרת יעודי קרקע ע"י אחד וחלוקה למטרת הקמת חוות לולים-נהללי"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. אחד וחלוקה בשטח המיועד למבני משק - ללא שינוי סה"כ שטחים. לפי סעיף 62א.1(א).
2. קביעת הוראות בינוי בהתאם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	183.99 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי	---	---	ללא שינוי	30,510	מ"ר	מבני משק

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			מגבלות בניה מדרג ראשית מס' 75	תאי שטח	יעוד
אחוזים	דונם	יעוד			
				201-202	מבני משק
				401	דרך מאושרת
				301-302	אזור חקלאי

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
33.60	61.02	מבני משק		33.60	61.02	מבני משק
39.20	71.13	שצ"פ		39.20	71.13	דרך מאושרת
27.20	51.83	אזור חקלאי		27.20	51.83	אזור חקלאי
100	183.99	סה"כ		100	183.99	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבני משק	
4.1.1	שימושים	
א.	<p>בהתאם לתכנית מאושרת ג/5312 בשטח זה יותרו הקמת 5 לולים (מבנה לאחסון עופות) לפי הפרוט הבא:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנה גדול על רפד-מיועד לאימון וגדול פרגיות פיטום והודים ורבייה על רפד. סככות סוללות- מיועדים לגדול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות. מבנים מבוקרים לגדול מבוקר של עופות, כולל חדרי פקוד ובקרה. מבני נלווים- מיכל תערובת, מתקן איסוף פגרים (באתרי הטמנה וקומפוסטציה מאושרים או במתקני כילוי (שרפה)), מיכל מים, מערכות כבוי אש וחשמל, מחסן החקלאי, משרד, משקל חקלאי. היתרים בשטח זה יהיו באישורם של משרד החקלאות הבריאות ואיכות הסביבה וכן מותנים באישור תכניות נקוז ע"י רשות הניקוז. חניה ודרכים פנימיות לשרות תפעולי של הלולים. 	
4.1.1	הוראות	א.
ב.	תנאים להיתר בניה	<ol style="list-style-type: none"> בהתאם להוראות תכנית מאושרת ג/5312 בקשה להיתר בשטח זה מותנית באישור משרד החקלאות, משרד הבריאות, רשות הניקוז קישון והמשרד להגנת הסביבה. תנאי להיתר – הגשת תכנית ניקוז ותכנית בינוי לאשור הוועדה המקומית כחלק ממסמכי ההיתר. הבניה תהא בהתאם לנספח הבינוי ולנספח הניקוז תוך מילוי כל הדרישות המופיעות בהם.
ב.	דרך גישה למתחם	דרך הגישה לרכב חקלאי למחווה יהא מדרום בלבד על דרכים חקלאיות קיימות. לא תאושר גישה לחווה מכון דרך 75.
4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
א.	בהתאם לתכנית מאושרת ג/12016, ג/5312.	
4.7	שם ייעוד: אזור חקלאי	
4.7.1	שימושים	
א.	<p>בהתאם לתכנית מאושרת ג/5312, ג/6540 בתאי שטח מס' 301-302 לא תותר כל בניה בטווח קווי הבנין לפי תמ"א 3 וג/12016 מדרך מס' 75. על התואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת גז טבעי, יחולו הוראות תמ"א 6/ב/37 ונגזרותיה.</p>	
4.1.1	הוראות	א.
א.	רצועת גז טבעי תנאים להיתר בניה	<ol style="list-style-type: none"> בתחום רצועת צנור הגז הטבעי חל אסור נטיעת עצים. תנאי למתן היתר בניה/היתר חפירה וכל פעילות בתחום מגבלות הבניה של צנור הגז הטבעי יהיה בתיאום עם בעל הרשיון ואשור רשות הגז הטבעי כי הבקשה עומדת בדרישות צו הבטיחות...

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים *				גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
בהתאם לתכניות ג/5312 מאושרת.												2500	201-202	מבני משק			
בהתאם לתכניות ג/5312 ו-ג/6540 מאושרות														אזור חקלאי			

יקווי בנין למבנים קיימים בתחום התכנית יהיו בהתאם לסעיף 6.3

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר 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 אירי 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
	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 פרטי בין בעל התשתית לבין 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 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 הענין. 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)

6.2 היטל השבחה

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

6.3 פקוד העורף

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

6.4 תנאים למתן היתר בניה

6.2.1	לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז(כולל התיחסות למניעת זיהום מי נגר עילי), ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה מסוג זה, בהתאם לדרישות ואישור של משרד הבריאות, איכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
6.2.2	חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
6.2.3	תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת מסמך המתאר את הפעילות המבוקשת, שמושי קרקע מבוקשים, פרוט תשתיות שידרשו לבצוע התכנית וכן פרוט אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים צפויים.
6.2.4	תנאי להיתר הינו הכנת תכנית גינון והסדרת הטיפול בעודפי עפר, תנאי לטופס 4 הינו בצוע בפועל של התכנון הנ"ל.
6.2.5	תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית ניקוז בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו ופרשה טכנית ע"י רשות הניקוז האזורית. הנחיות לצמצום הפגיעה בשטחים חקלאים: אין לחסום תוואי ניקוז. יש להימנע ממתלולי קרקע הנוצרים מחפירה. ייצוב הנדסי של מתלולי קרקע קיימים.
6.2.6	תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך פיתוח סביבתי, פיתוח תשתיות.

6.4 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 23046/0 "שמרון תל(מערב) י"פ 4539 עמ'4211 מיום 3/7/1997. " 23047/0 "שמרון תל(דרום) י"פ 4539 עמ'4222 מיום 3/7/1997. " הינם אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח. 1978.
2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח. 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התש"מ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.6 חניות

החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף בתחום המגרש.

6.7 תשתיות**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוידה המקומית. חיבור חוות הלולים למערכת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב-1992.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

6.8 אשפה

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

6.9 הוצאות התכנית

כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יזם התכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

6.10 הנחיות סביבתיות והוראות בנוגע למי נגר עילי

א. מבני הלול יתוכננו באופן שינתן פתרון למניעת נגר עילי ותשטיפים, ושמי גשמים מהשטח הפתוח והגגות ינוקו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מעי הניקוז האזורית מחוץ למשק. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970

ב. תעשה הפרדה בין ניקוז השטח הפתוח והגגות לבין ניקוז מי שטיפת הלולים, שיופנו לבור אטום בעל נפח שלא יקטן מ-10 קוב. מי השטיפות יסולקו למעי הביוב האזורית.

ג. בתחום חוות הלולים יש להתקין פתרון לטיפול בפגרי עופות וסילוקם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והשרות הווטרינרי.

ד. מטרדי ריח- על היזם לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצום מפגעי ריח מפעילות מותרת בשטח חוות הלולים, הן בגידול השוטף והן בעת פינוי וניקוי הלול.

ה. אחסון דלקים- משטח מאצרה בנפח של 110% או לחילופין המכלים יעמוד על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

ו. לא ינתן טופס 4 אלא לאחר הוצאת רשיון עסק כחוק.

ז. בעת מתן היתר בניה יעשו במידת הצורך שינויים בהיקף וסוג הצמחייה ע"פ שקול דעת מתכנן הנוף ובאישור משרד להגנת הסביבה או מורשה מטעמו.

6.11 פיתוח תשתיות

6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

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

6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.6.4 אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.6.5 תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	טופס 4	ביצוע כל התנאים לפי הנחיית הוועדה המקומית בגוף ההיתר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים.

תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט – 2009

טבלת הקצאה

לתכנית מסי /מק/יז/09/5312

* ימולא בידי המודד/רשם המקרקעין.

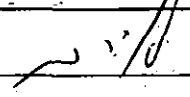
** הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם

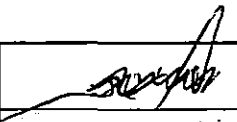
פרטי החלקות הקיימות													
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	מספר יח"ד**	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' זהות או מס' תאידי	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם החוכר הרשום**	שם הבעלים הרשום**	מס' חלקה		גוש	מס' סידור
										מס' חלקה	ארעי		
26/2/2012		---	מבני משק	33740/118070 6650/59054	33,740 6,650	570003368	---	אגודה חקלאית מושב נהלל	ממ"י	53 70	201	17191 17498	1
26/2/2012		---	חקלאי	36895/118070	36,895	570003368	---	אגודה חקלאית מושב נהלל	ממ"י	53	301	17191	2
26/2/2012		---	חקלאי	12484/317868	12,484	570003368	---	אגודה חקלאית מושב נהלל	ממ"י	34	302	17190	3
26/2/2012		---	מבני משק	20626/317868	20,626	570003368	---	אגודה חקלאית מושב נהלל	ממ"י	34	202	17190	4
26/2/2012		---	דרך	9997/13016 27191/27191 33956/56815	71,132	570003368	----	אגודה חקלאית מושב נהלל	ממ"י	65 46 28	401	17191 17191 17190	5

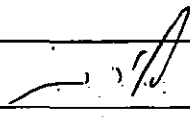
בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.

*** ימולא לפי העניין.

8. חתימות

תאריך: 21/9/14	חתימה: 	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: נהלל-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ		

תאריך: 7/9/2014	חתימה: 	שם: זהבי איתי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ		

תאריך: 21/9/14	חתימה: 	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: נהלל-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מ.מ.י- מחוז צפון מושב נהלל-חוכרים		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: יז/מק/09/5312 שם התוכנית: "הסדרת יעודי קרקע-קבוץ דברת"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 7/9/2014 חתימה: _____

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		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)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
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?		
V		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
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		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.

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

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זהבי איתי(שם), מספר זהות _058498239_,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' יז/מק/09/5312 ששמה _"הסדרת יעודי קרקע"_
(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדר ובנוי ערים מספר רשיון 086522.

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

7/9/14

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 : יז/מק/09/5312__

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: 9/3/14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"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).

<u>21/9/14</u> תאריך	רמזי קעואר מהנדס / אונדט ומדידה מוסמך מ. רמת 883	<u>883</u> מספר רשיון	<u>רמזי קעואר</u> שם המודד
-------------------------	--	--------------------------	-------------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני 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

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: יז/מק/09/5312 שם התוכנית: הסדרת יעודי קרקע ו
 עורך התוכנית: איתי זהבי תאריך: 7/9/2014 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 השנייה 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)		