

2000239474-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

14-07-2015
נתקלה
נערת ענינה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20255

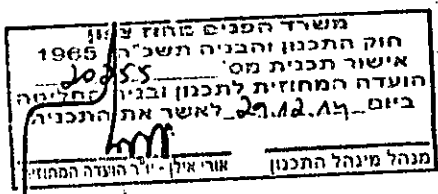
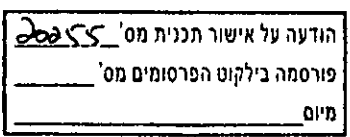
שם תוכנית: תוכנית להקמת מבני משק, בסמוך ליישוב תמרה

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: גלבוע

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

על פי הוראות תכנית ג/6540 המאושרת שחלה על השטח - ניתן להקים בקרקע חקלאית רפת עגלים עפ"י תכנית מפורטת ואו הועדה המחוזית תהיה רשאית עפ"י שיקול דעתה לתת פטור מהכנת תכנית מפורטת .
תכנית זו מציעה להתיר שימוש למבנה משק בתחום גבול התכנית .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
תכנית להקמת מבני משק, בסמוך ליישוב תמרה	שם התוכנית		
20255/ג	מספר התוכנית		
12.048 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
5	מספר מהדורה בשלב		
30.6.15	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 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 ועדה מקומית לתכנון ובניה גלבוע

קואורדינטה X 238025
קואורדינטה Y 724925

1.5.2 תיאור מקום דרום לכפר תמרה – יזרעאל

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א הגלבוע בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

נפה יזרעאל

כפר תמרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17099	• מוסדר	• חלק מהגוש		1
17102	• מוסדר	• חלק מהגוש		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35, הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו. "	5474	27/11/05
תמ"א 34 ב/4	כפיפות	פגיעות מי תהום נמוכה תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 4/ב34, הוראות תמ"א 4/ב34 תחולנה על תכנית זו. "	5704	16/08/07
תמ"מ 9/2	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 9/2, הוראות תמ"מ 9/2 תחולנה על תכנית זו. "	5696	03.7.2007
ג/2059	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/2059, הוראות ג/2059 תחולנה על תכנית זו. "	2604	14.2.1980

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	--	27	--	26.4.2013	דראושה אברהם	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב		--	1	26.4.2013	דראושה אברהם	ועדה מחוזית	
נספח נופי	מחייב		13	1	26.4.2013	עלמ אבו ריא	ועדה מחוזית	

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
	האשם זועבי	29249059		כפר תמרה – יזרעאל				0547651289			

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	האשם זועבי	29249059		כפר תמרה – יזרעאל				0547651289		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	האשם זועבי ופרטיים	29249059	לי"ר	כפר תמרה – יזרעאל	לי"ר		04-6765365	0547651289	04-6537061	לי"ר
בעלים	לי"ר		לי"ר	מינהל נקרקעי ישראל מחוז צפון		ת.ד. 580, נצרת עילית 17000	04-6558211	לי"ר	04-6560521	לי"ר

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	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	דראושה אברהים	029887197	29026	כפר אכסאל ת.ד. 970			04-6084568	0528198261	04-6084568	Abraham11@gmail.com
מודד	אינג וליד מסאלחה	028339307	1035	כפר דבוריה			04-6702471	052-3553179	04-6702471	wmasalha@gmail.net
אדריכל נוף	עלא אבו ריא	040248221	119833	סכנין				505927948	077-4703482	rayaala@gmail.com

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.

הגדרת מונח	מונח
לי"ר	לי"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**

הקמת מבנה משק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לייעוד מבנה משק.
2. קביעת שימושים.
3. תוספת שימוש גידול עגלים בדיר צאן קיים.
4. קביעת זכויות והגבלות בניה עבור מבנה משק (צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים).
5. קביעת הנחיות סביבתיות, והוראות שיקום נופי.
6. קביעת הנחיות בינוי והתכליות המותרות לכל יעוד-ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת תנאים לבצוע התכנית ופיתוח השטח כולל תשתיות.
8. התווית גישה למבנה המשק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		12.048 דונם		מצב מאושר	ע"כ	סוג נתון כמותי
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מפורט			
	מתארי	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה

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			תאי שטח	יעוד
	100	הכפפה לעתיקות	100	שטח למבני משק
			200	קרקע חקלאית
			300	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
80.03	9642	מבני משק		93.87	11309	שטח ללא תכנון מפורט
13.84	1667	דרך חקלאית עם הנחיות מיוחדות		6.13	739	דרך מאושרת
6.13	739	דרך מאושרת				
100	12048	סה"כ		100	12048	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
א.	מפטמה לבקר ולצאן בלבד, מחסן, מתבן .
4.1.2	הוראות
א.	מבנה המפטמה יהיה בקירוי מלא ויאוכלס ע"פ 12 מ"ר לראש בקר, גודל הסככה/12=מס הראשים במפטמה .
ב.	גובה הסככות לא יפחת מ 4.5 מטר בצד הנמוך, ובין 7-9 מטר בצד הגבוה, שיפוע הגג יקבע על ידי מתכנן מוסמך באופן שזרימת האוויר ונגר הגנות יהיה מיטבי .
ג.	בשני הצדדים האורכיים של הסככה ייבנו מחגורות בטון בגובה של לפחות 30 ס"מ מפני המצע העליון של משטח השיכון, ובאופן שתמנע גלישת זבל ותשטיפים משטח השיכון החוצה .
ד.	בצדדים הרוחביים של הסככות ייבנו תלוליות (גבשושיות) מבטון בגובה של 20 ס"מ (במרכזה), על מנת לאפשר כניסות ציוד מכני .
ה.	שטח המתבן יתוכנן לפי 0.6 מ"ר /ראש (על בסיס גובה אחסון של 5 מטר) .
ו.	זבל גולמי לא יאצור או יאחסן על קרקע חשופה במתחם הרפת או בשדה .
ז.	אצירת זבל תתבצע על גבי משטח מבטון מקורה, שולי המשטח יהיו מוגבהים באופן שלא תתאפשר גלישה של תשטיפים החוצה .
ח.	פגרים יאוחסנו עד לסילוקם מהמפטמה באופן שימנע היווצרות מפגעים סביבתיים , לרבות טפטוף נוזלים, הפצת ריחות ומפגעי מזיקים .
ט.	צבע המבנים המתוכנן ישתלב עם הסביבה ולא יהיה לבן או בוהק .

4.2	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
4.2.1	שימושים
	דרך גישה למבנה משק .
4.2.2	הוראות
	יותר סלילת דרך גישה על בסיס מצעים בלבד .

4.3	דרך מאשורת
4.3.1	שימושים
א.	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קווי תשתיות
4.3.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות יח"ד (לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כוללים %)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת מעל לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה						
												סה"כ שטחי בניה	מנוחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות				עיקרי שרות
3	3	3	3	-	1	7-9	40%	-	-	40%	3841	-	-	-	3841	9642	100	מבני משק

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

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

6.2 בנייה

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

6.3 ניקוז

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

6.4 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

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.

מציור 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
	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.

עמוד 12 מתוך 23

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי 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)

6.5 חלוקה ורישום
תנאי למתן היתר לשימוש חדש, והשימוש על פי התוכנית, הינו הסדרת חלוקת החלקה בין השותפים ואישורה על פי כל דין.
6.6 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 והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.07 שירותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.08 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.
6.09 אשפה
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.
6.10 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.11 חניה
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.12 עתיקות

1. המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר העתיקות המוכרז כדן 3286/0 "נעורה" י"פ: 1091 עמ" 1399 מיום 18/05/1964.
2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
3. על פי המידע שנמסר לנו על ידיכם, תנאי רשות העתיקות למתן אישור לבצע עבודות הם כדלגמן:
 - א. בתחום השטח בו בכוונתם לחדור לתת קרקע או לכסותה, על פי התשריט החתום בחותמת הרשות המצ"ב, יש לבצע חיתוכי בדיקה שמטרתם לאמוד את היקף וסוג העתיקות במקרקעין.
 - ב. חיתוכי הבדיקה יבוצעו באמצעות מחפרון המותאם לעבודה ארכיאולוגית (שהשינויים הוסרו מהכף האחרוית שלו), ובפיקוח צמוד של ארכיאולוג מטעם הרשות.
 - ג. יש לדאוג להמצאות המחפרון במועד שיתואם עם רשות העתיקות, בהודעה בכתב לפחות שבעה ימים מראש.
 - ד. יש לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן, וכן להפסיק את העבודה כל אימת שהמפקח יורה על כך.
 - ה. אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח.
 - ו. יש לשפות את רשות העתיקות עבור כל סכום שזו תאלץ לשלם בגין פגיעה במערכות תת-קרקעיות, זולת ביחס למערכות שמיקומן הודע לרשות מראש ובכתב, ואף על פי כן הורה המפקח על חפירה שתפגע בהן. וכן יש לשפות את הרשות בגין כל נזק מכל סוג, שייגרם למאן דהו, כתוצאה מביצוע החתכים, זולת אם נגרם הנזק כתוצאה ישירה ובלעדית של קיום הוראה מפורשת ורשלנית של המפקח בשטח.
 - ז. יש לעמוד בכל תקנות והוראות הבטיחות של חוקי הבנייה ועל פי כל דין.

6.13 הוראות סביבתיות

1. האתר ממוקם באזור נופי אופייני למקום, בסביבה הקרובה קיימים מבני משק חקלאיים לגידול בע"ח, מחסנים חקלאיים ומתקנים אחרים בהיתר ואין בשטח ערכי נוף מיוחדים שעלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הפיתוח מכיוון שסככות ומבני המשק קיימים והתוכנית לא מציעה פיתוח והקמת מבנים נוספים.
2. האתר במרחקים סבירים בין 1-2 ק"מ ממרקם בנוי ליישובים קיימים (טמרה וכפר נאעורה), ובכדי למזער למינימום האפשרי את הפגיעה החזותית יש לייצר מיסוד והסתרה בגבולותיו הצפוניים והמערביים.
3. בנוסף לנטיעות בתוך המתחם יש לשתול בהיקף צמחייה מקומית ובעצים גבוהים בצדו הצפוני והמערבי ע"מ להסתיר את מבנה הרפת (סככות) מהנוסעים בכביש 716 במבט הקרוב ומיישובים שבמבט הרחוק. ובכדי להטמיעו בסביבה ולייצר אחידות ורציפות.

6.14 עקרונות תכנון

1. תבחר צמחיה בעלת דימוי נוף מקומי. כגון ברוש, זית, אלון ואלה וכולי יש להדגיש שרשימת הצמחייה לא תכלול מינים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.

6.15 הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. עבודות הפיתוח/גינון יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה.
2. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. ינטעו עצים גבוהים ובוגרים בהיקף 50% לפחות מכלל העצים. עצים מומלצים: ברוש, אלון ואלה. חרוב מצוי, שיזף מצוי, שיזף השיח, צלף קוצני, אשחר איי, עוזרר קוצני. יש להדגיש שרשימת הצמחייה לא תכלול מינים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
3. משטחי התפעול, עליהם ממוקמים מבני המשק, יהיו בגימור ובגוון לא בוהק. כגון שכבה עליונה של חומר כדוגמת חול מחצבה בזלתי.
4. מסביב ולאורך הגידור הקיים יישתלו עצים, שיחים ומטפסים. הגדר ההיקפית תצבע בגוון גמר מבני המשק.
5. קירות פיתוח וקירות תמך, אם ישנן, יהיו מאבן בדוגמא פראית בעלת גוון פטינה טבעי. או בגמר טיח כורכרי.
6. תאורה: תמוקם על המבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. כיוון התאורה יהיה כלפי פנים החווה בעוצמה נמוכה. מיקוד התאורה מחוץ לדיר לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי. יש להימנע מהתקנת תאורה קבועה מחוץ למבנים.

6.16 הנחיות לפיתוח הצועה ירוקה היקפית:

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינון והשקיה.
2. יישמרו עצים קיימים ויבוצעו השלמות נטיעות ע"פ ההנחיות שבתשריט.
3. נטיעת עצים גבוהים ושיחים גבוהים ברצועה זו להסתרה ומיסוך. נטיעת מטפסים לאורך הגדר ההיקפית. בכדי להטמיע את המבנה במרחב הפתוח.

6.17 הנחיות סביבתיות**פתרון פיזור זבל:**

כיום מבוצע פינוי זבל ופיזור באופן עצמאי בשטחי המשק ובקרקעות חקלאית.

איכות אוויר:

בעל העסק יפעל על מנת למנוע יצירת "ריח חזק או בלתי סביר" כאמור בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מפעילות העסק.
בעל העסק ינקוט בכל הפעולות הנדרשות למניעה וצמצום פליטת ריחות ומזהמי אוויר, לרבות עי"י: ייבוש הזבל בסבכת הרביצה באמצעות רפד.

- אוורור מאולץ של שטחי שיכון.
- יצירת מסדרון לזרימת אוויר בסבכת הרביצה.
- פינוי תכף של הזבל.
- הקטנת מספר הראשים למ"ר לפי הצורך.
- הוספת תכשירים סופחי אמוניה וכיו"ב.
- שימוש בתכשירים מטהרי ריחות.
- פינוי פגרים.

מניעת מזיקים:

- א- בעל העסק ינקוט בכל האמצעים למניעת גידול מזיקים וגרימת מטרדי מזיקים, לרבות זבובים, יתושים ומכרסמים.
- ב- תכשירי ההדברה בהם ייעשה שימוש בעסק יהיו תכשירים רשומים על פי כל דין.
- ג- זבובים:
- בעל העסק יפעל למניעת התפתחות מפגע זבובים וסילוקו באמצעים הבאים:
- 1- בעל העסק יבצע ניטור לגילוי דגירת זבובים אחת לשבוע באמצעות חפירה וגילוי השכבות הפנימיות במצבורים.
 - 2- הניטור יתבצע במקומות האופייניים להתפתחות זבובים, לרבות מקומות שבהם זבל לח ומרכיבי מזון רטובים או שנרטבו במרכז המזון, מתקן לאצירת הזבל וריכוזי זבל שאינו נתון לדריכה של הבקר, לרבות בשולי החצרות ומתחת לשקתות.
 - 3- במידה וניטור נמצא למעלה מחמש רימות זבובים או גולמים בנפח של ליטר חומר אורגני, יבצע העסק הדברה מידית.
 - 4- בעסק תוצבנה מלכודת פיתיון לזבובים בוגרים בהיקף העסק, במרחק שלא יעלה על-10 מטרים בין מלכודת למלכודת.
- ד- מכרסמים:
- בעל העסק יבצע ניטור למציאת מחילות מכרסמים פעילות בכל שטח העסק, אחת לשבועיים.
- במידה ובניטור נמצאו מחילות מכרסמים פעילות, יבצע העסק הדברת מכרסמים בעזרת תכשיר הדברה אנטיקואגולנטי בעל תעודת רישום בתוקף.
- ה- יתושים:
- בעל העסק יקפיד כי בשטח העסק לא יהיו מקווי מים עומדים או שפכים, אלא במידה החיונית לתפקוד העסק, כגון שקתות ומתקן קדם טיפול בשפכים.
- בעל העסק ימנע מפגעי יתושים ע"י יבוש או ניקוז של מקווי מים או שפכים בעסק.

מניעת זיהום קרקעות:

- 1- בעל העסק לא יגרום לזיהום קרקע, וימנע מכל פעולה המזהמת קרקע או עלולה לגרום לזיהום קרקע, במישרין או בעקיפין, מייד או בחלף זמן.
 - 2- בעל העסק לא יסלק לקרקע חומר מוצק, נוזל או גז או קרקע מזוהמת אלא בהתאם להוראות כל דין באישור נותן האישור.
 - 3- בעל העסק יודיע לנותן האישור על נוכחות חומר מזוהם בקרקע המצויה בעסק בתוך שבוע ממועד גילוי הזיהום או ממועד התרחשות האירוע הגורם לזיהום ויפעל על פי הנחיות נותן האישור, לרבות ביצוע הפעולות הבאות:
- בעל העסק יתכנן ויבצע סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה המפורסמות באתר האינטרנט של המשרד, ולאחר קבלת אישור נותן האישור לתוכנית הסקר. בעל העסק יטפל בקרקע מזוהמת על פי הנחיות נותן האישור.

אסבסט:

- 1- בעל העסק לא יתקין אסבסט, מוצר המכיל אסבסט או פסולת אסבסט ולא יבנה באסבסט בין אם לשימוש ובין צורך תיקון, שיפוץ או חידוש לשימוש קיים.
- 2- העסק לא ימכור ולא ימסור לאחר אסבסט ו/או פסולת אסבסט.

אחסון דלק/סולר:

- 1- אחסון דלק או סולר יעשה במיכלי אחסון עיליים בלבד ובאופן שתמנע הגעת דלק או סולר לסביבה.
- 2- מיכל אחסון יוצב במאצרה אטומה בנפח 110% מנפח המיכל הגדול ביותר המצוי בה.
- 3- ברז/פתיח מילוי וידית תדלוק המיכל יהיו בתוך המאצרה באופן שימנע דליפות מחוצה לה.
- 4- המאצרה תשמר נקייה בכל עת.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

עמוד 16 מתוך 23

6.24 סטייה ניכרת

1. כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית יהווה סטייה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית


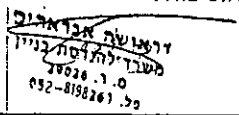
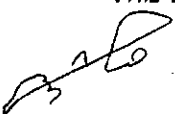
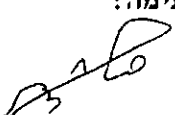
7.1 שלבי ביצוע

לייר

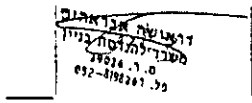
7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער למימוש התכנית- תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך : 16.2.15	חתימה :	שם : זועבי האשם	מגיש התוכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית :	
מספר תאגיד :			
תאריך : 16.2.15	חתימה :	שם : דראושה אברהים	עורך התוכנית
		תאגיד :	
מספר תאגיד :		ד.א. הנדסה תכנון יעוץ וביצוע הנדסי	
תאריך : 16.2.15	חתימה :	שם : זועבי האשם	יזם בפועל
		תאגיד :	
מספר תאגיד :			
תאריך : 16.2.15	חתימה :	שם : זועבי האשם ופרטים	בעל עניין בקרקע
		תאגיד :	
מספר תאגיד :			
תאריך :	חתימה :	שם : רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון	בעל עניין בקרקע
	מספר תאגיד :	תאגיד :	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית



עורך התוכנית: **דראושה אברהים** תאריך: **30.3.15** 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.

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: _____ נספח נופי סביבתי		
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 בתשריטי מצב מאושר ומוצע (ככל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות 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 (זום, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽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
✓		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 הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי הפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה 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 לייעודו 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.

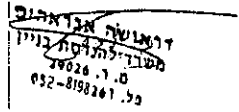
(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(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 שינוי ייעוד.

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

נספח הליכים סטטוריים.



עורך התוכנית: דראושה אברהם תאריך 30.3.15 חתימה:

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

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 החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דראושה אברהים (שם), מספר זהות 029887197
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/20255 ששמה תוכנית להקמת מבני משק, בסמוך ליישוב טמרה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסת בניה מספר רשיון 29026.
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.

<p>דראושה אברהים משרד הנדסת בניה ס.ר. 29026 פל. 019887197-032</p>

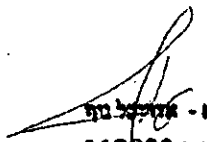
חתימת המצהיר

30.6.15
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה עלא אבו ריא, מספר זהות 040248221, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20255 ששמה תוכנית להקמת מבני משק, בסמוך ליישוב טמרה (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם משרד עבודה והרווחה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 119833.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח ותשריט נופי סביבתי 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.


 מלא אבו ריא - אדריכל נוף
 מס' רישיון 119833
 חתימת המצהיר

30.6.15
 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/20255

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: 20.02.2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית 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).

30.6.15
תאריך


 חתימה

1035
מספר רשיון

וליד מסאלחה
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: 27.01.2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

30.6.15
תאריך


 חתימה

1035
מספר רשיון

וליד מסאלחה
שם המודד