

2000304937-1

תכנית מס' ג/21470

משמבא עת' 2008  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
22-10-2014  
נתקבל  
נצרת עילית

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

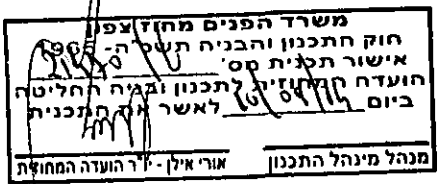
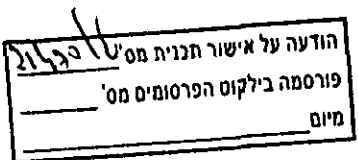
## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21470

מושב עין יעקב- שינוי בנחלות מס' 74-75  
שינוי ל- ג/20487

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
שטח שיפוט: מ.א. מעלה יוסף  
ישוב: עין יעקב  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:
	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

**דברי הסבר לתוכנית**

שטח התכנית הוא "מגורים בישוב כפרי" ו-"קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות" עפ"י תכנית ג/20487, המאושרת מיום 22/8/2013 י.פ. 6649. בגוש 18418 חלקה 16 במושב עין יעקב [מגרשים (נחלות) מסי-74-75].

בתכנית הנ"ל לא ניתנו זכויות בניה ליח"א ביעוד מגורים בישוב כפרי בתא מסי 1A (נחלה 74) ובפועל ניבנו יח"א בתוך יעוד המגורים בישוב כפרי בתא שטח 1A (נחלה 74). התכנית משנה את הגבולות, בשינוי מזערי, בהסכמת הבעלים, בין מגרשים 1A (נחלה 74) ו-2A (נחלה 75), לצורך התאמת מיקום המבנים בתחום המגרש. תכנית זו באה להסדיר מצב קיים ומתוכנן בשטח ע"י החלפת יעודי הקרקע השונים, כדי להכיל ולאשרר את הבניה הקיימת והשימושים בפועל וכן את הבניה המתוכננת, תוך שמירה על מדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

מושב עין יעקב- שינוי בנחלות מס' 74-75  
שינוי ל- ג/20487

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

ג/21470

מספר התוכנית

4.904 (דונם)

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

19/10/2014

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

• לייר

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 מעלה הגליל

קואורדינטה X X=221,950

קואורדינטה Y Y=768,250

**1.5.2 תיאור מקום** מושב עין יעקב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.א. מעלה יוסף

התייחסות לתחום הרשות נפה  
 • חלק מתחום הרשות עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב

שכונה  
 רחוב  
 מספר בית  
 ל"ר  
 ל"ר  
 ל"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18418	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	16
19899	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	165

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
74-75	14561/ג
10, 2B, 1B, 2A, 1A	20487/ג

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/34/ב/4	• כפיפות	התכנית נמצאת באזור רגישות א'1. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	16/8/2007
תמ"א/35	• כפיפות	התכנית נמצאת במרקם שמור משולב, שטח שימור משאבי מים ורגישות נופית סביבתית גבוהה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27/12/2005
תמ"מ 2/9	• כפיפות	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	30/7/2007
ג/20487	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/20487 ממשיכות לחול.	6649	22/8/2013
ג/14561	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/14561 ממשיכות לחול.	5822	23/6/2008

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	19/10/2014	ל"ר	20	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	19/10/2014	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

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 מניש התוכנית												
גוש / חלקה (י) / ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	04-9974993	לי"ר	04-9979073	מושב עין יעקב ד.ג. גליל מערבי מיקוד 25135	לי"ר	תאגיד	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עין יעקב שיתופית מושב אגודה

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-9979974	054-2374625	04-9979974	מושב עין יעקב 25135 מיקוד	לי"ר	תאגיד	לי"ר	לי"ר	052355468 051773257	אלון זרבה אלון אלי	לי"ר
לי"ר		052-2839257	04-9979976	מושב עין יעקב 25135 מיקוד	לי"ר	תאגיד	לי"ר	לי"ר	51303600 54568621	ציון משה גילה משה	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	04-6560521	לי"ר	04-6558221	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105 מיקוד	לי"ר	תאגיד	לי"ר	לי"ר	מניהל מקרקעי ישראל	לי"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yossits@013.net.il	077-5402176	050-8629271	077-5402176	סנונית 13 שלומי מיקוד 22832	לי"ר	תאגיד	לי"ר	34852-ה	023741853	צרפתי יוסף	הנדסאי אדריכלות
Rabec3rabah@gmail.com	04-9971971	052-5456232	04-9971971	ת.ד. 25 כפר סמיע מיקוד 25188	לי"ר	תאגיד	לי"ר	1153	036087526	רבאח רביע	מו"ד מוסמך

**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
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכניהם מעת לעת.
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).

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**

החלפת יעודי הקרקע השונים כדי להכיל ולאשר את הבניה הקיימת והשימושים בפועל וכן הבניה המתוכננת, תוך שמירה על מדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעודי קרקע:
  - שינוי יעוד קרקע מ"מגורים ביישוב כפרי" ל-"שטח פרטי פתוח".
  - החלפת יעודי קרקע בין היעודים "מגורים ביישוב כפרי ו-"קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
  - שינוי מינורי של גבולות מגרשים 1A (נחלה 74) ו-2A (נחלה 75), בהסכמת הבעלים, לצורך התאמת מיקום המבנים בתחום המגרש.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע:
  - הוספת שימוש ליח"א ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" בתא שטח מס' 1A (נחלה 74).
- שינוי זכויות והוראות הבניה:
  - העברת 80 מ"ר ליח"א מיעוד "חקלאי עם הנחיות מיוחדות ליעוד "מגורים ביישוב כפרי" מ-תא שטח מס' 1B לתא שטח מס' 1A (נחלה 74).
  - שינוי קוי בנין בהתאם לקיים בשטח.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.904
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(*) על פי תכנית מס' ג/20487 (**) לנחלה נוספה יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר.	לי"ר	מגורים : 440	מגורים : - 80	מגורים : 520 (*)	מ"ר	מגורים
	לי"ר	2(**)	0	2(*)	מס' יח"ד	
(*) על פי תכנית מס' ג/20487 70 מ"ר : שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית. 30 מ"ר : שימושים תומכים לחקלאים פעילים.	לי"ר	100(*)	0	חקלאי : 100(*)	מ"ר	תעסוקה
(*) על פי תכנית מס' ג/20487 (****) 2 יח"א ביעוד מגורים ביישוב כפרי + 3 יח"א ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות. (*****) שימושים תומכים לחקלאים פעילים	לי"ר	תא 1A : 2 תא 1B : 3	+ 2 - 2	תא 1A : 0 תא 1B : 5	מס' יח"א	תיירות/ מלונאות
	לי"ר	5(****)	0	5(*)	סה"כ יח"א	
		200(*****)	0	200(*)	מ"ר	

**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' 15), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		אתר עתיקות		תאי שטח	יעוד
		1A		1A	מגורים בישוב כפרי
		2B, 2A 10-11		2B, 2A 10-11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		1B		1B	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
		20		20	פרטי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
20.39	1,000	1,000	מגורים בישוב כפרי עפ"י ג' 20487/ (תא שטח 1A)
20.39	1,000	1,000	מגורים בישוב כפרי עפ"י ג' 20487/ (תא שטח 2A)
26.14	1,282	1,498	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות עפ"י ג' 20487/ (תא שטח 1B)
4.41	216	-	פרטי פתוח
15.97	783	783	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות עפ"י ג' 20487/ תא שטח 2B)
12.70	623	623	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (דרך מאושרת עפ"י ג' 20487/ תאי שטח 10-11)
100	4,904	4,904	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	2 יחידות דיור למגורים ועוד יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר בצמוד לאחת משתי יחידות הדיור.
ב.	2 יחידות אירוח כפרי ומתקנים לשימוש התיירותי.
ג.	מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).
4.1.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו.</li> <li>○ הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים.</li> <li>○ יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח במגרש המגורים או במגרש 1B בהתאמה.</li> <li>○ יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה.</li> <li>○ כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</li> </ul> </li> <li>• לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</li> <li>• ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</li> </ul>
ב.	גגות
ג.	מבני שירות
	תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה). מבנה המחסן, חדר הסקה וחדר כביסה יבנה בקו בנין אחורי ו- צידי עד 0. תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0. בניה בקו 0 קדמי בתנאי שמיקומה לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ד.	מגבלות בניה לגובה
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הגובה של הבנין למגורים יהיה 8.5 מ' וליחידות האירוח 6 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים.</li> <li>• למידת הגובה המצוינת לעיל, למבני המגורים, אפשר יהיה להוסיף גובה המתקבל מבנית גג רעפים ששיפועו אינו עולה על 40%.</li> <li>• מס' הקומות יהיה 2 קומות למגורים וקומה אחת ליחידות האירוח.</li> <li>• גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</li> </ul>
ה.	עיצוב אדריכלי
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>דודי שמש</b> – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</li> <li>• <b>מתקני אשפה</b> – הועדה המקומית בשיתוף העירייה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</li> <li>• <b>מסתורי כביסה</b> – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</li> <li>• <b>גמר קירות חוץ</b> – יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן.</li> <li>• <b>גגות</b> – הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>גדרות</b> – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש.</li> <li>• <b>מיכלי גז ודלק לשימוש ולהסקה ביתית</b> – ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסדרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</li> <li>• <b>מזגנים</b> – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</li> </ul>																																
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p>1.</p>																														
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</li> <li>• תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</li> <li>• תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.</li> </ul>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>2.</p>																														
<p><u>טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953:</u></p>																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</th> <th>מבנה משק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20</td><td>לולים למטילות</td></tr> <tr><td>40</td><td>כל יתר סוגי הלול</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי אימון לעופות</td></tr> <tr><td>20</td><td>מבנה או סככת רפת</td></tr> <tr><td>30</td><td>מבנים לצאן</td></tr> <tr><td>20</td><td>אורות</td></tr> <tr><td>150</td><td>מרכז מזון ציבורי</td></tr> <tr><td>40</td><td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td></tr> <tr><td>20</td><td>מכון רדייה</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td></tr> <tr><td>50</td><td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי רשת צל</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי גידול לפטריות</td></tr> <tr><td>100</td><td>כלביות-ענף מסחרי</td></tr> </tbody> </table>			מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק	20	לולים למטילות	40	כל יתר סוגי הלול	20	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	30	מבנים לצאן	20	אורות	150	מרכז מזון ציבורי	40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	20	מכון רדייה	20	בתי צמיחה לפרחים וירקות	50	בתי צמיחה מחוממים באויר	20	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	100	כלביות-ענף מסחרי
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק																															
20	לולים למטילות																															
40	כל יתר סוגי הלול																															
20	בתי אימון לעופות																															
20	מבנה או סככת רפת																															
30	מבנים לצאן																															
20	אורות																															
150	מרכז מזון ציבורי																															
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי																															
20	מכון רדייה																															
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות																															
50	בתי צמיחה מחוממים באויר																															
20	בתי רשת צל																															
20	בתי גידול לפטריות																															
100	כלביות-ענף מסחרי																															

<p><b>4.2 קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות</b></p>		<p>4.2</p>
<p><b>שימושים</b></p>		<p>4.2.1</p>
<p><b>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים</b> – יותרו 3 יחידות אירוח כפרי, יותרו בריכת שחייה פרטית, בריכות זרמי אויר ומים ומבני עזר לבריכה, מבנה לשימוש תיירותי כגון: חדר אוכל, ספא, חדר כושר, משרד קבלה לנופשים ביחידות האירוח וטרקלין, משרד לבעלי מקצועות חופשיים, עסקים המבוססים על מלאכות בית, טיפול וריפוי טבעי.</p>	<p>א.</p>	<p>א.</p>
<p><b>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית</b> – מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית.</p>	<p>ב.</p>	<p>ב.</p>
<p>מרחב מוגן עפ"י הנחיות פיקוד העורף.</p>		<p>ג.</p>
<p>מבני עזר כגון: מחסן, חניה מקורה וחדר מכוונות לבריכה.</p>		<p>ד.</p>
<p><b>הוראות</b></p>		<p>4.2.2</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו.</li> <li>○ יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח.</li> </ul> </li> </ul>	<p>בינוי ופיתוח</p>	<p>א.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה.</li> <li>○ כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</li> <li>• לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</li> <li>• ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח-2008 [בריכת שחיה פרטית].</li> <li>• הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.</li> <li>• המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר.</li> <li>• לבריכת שחיה לא מקורה תותר בניה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 1 מטר.</li> <li>• שטח מבנה העוזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיכלים המסוכנים. שטח מבנה העוזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה.</li> </ul>	<b>בריכת שחיה פרטית, זרמי אויר ומים</b>	<b>ב.</b>
הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.	<b>גגות</b>	<b>ג.</b>
תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן, חדר מכונות וחניה מקורה). מבנה המחסן וחדר מכונות יבנה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 0.0. תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0.0. בניה בקו 0 קדמי בתנאי שמיקומה לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.	<b>מבני שירות</b>	<b>ד.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הגובה של הבנין יהיה 6 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים.</li> <li>• מס' הקומות יהיה 1.</li> <li>• גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</li> </ul>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>ה.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>דודי שמש</b> – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</li> <li>• <b>מתקני אשפה</b> – הועדה המקומית בשיתוף העירייה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</li> <li>• <b>מסתורי כביסה</b> – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</li> <li>• <b>גמר קירות חוץ</b> – יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן.</li> <li>• <b>גגות</b> – הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</li> <li>• <b>גדרות</b> – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה.</li> <li>• <b>מיכלי גז חלק לשימוש ולהסקה ביתית</b> – ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</li> <li>• <b>מזגנים</b> – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</li> </ul>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>ו.</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	<b>פיקוד העורף</b>	<b>ז.</b>

ח.	תנאים למתן היתרי בניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</li> <li>• תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</li> </ul> <p><u>טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953:</u></p> <table border="1" data-bbox="300 477 970 1003"> <thead> <tr> <th>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</th> <th>מבנה משק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20</td><td>לולים למטילות</td></tr> <tr><td>40</td><td>כל יתר סוגי הלול</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי אימון לעופות</td></tr> <tr><td>20</td><td>מבנה או סככת רפת</td></tr> <tr><td>30</td><td>מבנים לצאן</td></tr> <tr><td>20</td><td>אורוות</td></tr> <tr><td>150</td><td>מרכז מזון ציבורי</td></tr> <tr><td>40</td><td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td></tr> <tr><td>20</td><td>מכון רדייה</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td></tr> <tr><td>50</td><td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי רשת צל</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי גידול לפטריות</td></tr> <tr><td>100</td><td>כלביות-ענף מסחרי</td></tr> </tbody> </table>	מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק	20	לולים למטילות	40	כל יתר סוגי הלול	20	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	30	מבנים לצאן	20	אורוות	150	מרכז מזון ציבורי	40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	20	מכון רדייה	20	בתי צמיחה לפרחים וירקות	50	בתי צמיחה מחוממים באויר	20	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	100	כלביות-ענף מסחרי
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק																															
20	לולים למטילות																															
40	כל יתר סוגי הלול																															
20	בתי אימון לעופות																															
20	מבנה או סככת רפת																															
30	מבנים לצאן																															
20	אורוות																															
150	מרכז מזון ציבורי																															
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי																															
20	מכון רדייה																															
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות																															
50	בתי צמיחה מחוממים באויר																															
20	בתי רשת צל																															
20	בתי גידול לפטריות																															
100	כלביות-ענף מסחרי																															

4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
א.	כל השימושים יהיו עפ"י תכנית ג/20487 המאושרת.
4.3.2	הוראות
א.	כל ההוראות יהיו עפ"י תכנית ג/20487 המאושרת.

4.5	פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	עפ"י יעוד "שטח פרטי פתוח" בתכנית ג/14561 המאושרת.
4.5.2	הוראות
א.	עפ"י יעוד "שטח פרטי פתוח" בתכנית ג/14561 המאושרת.
ב.	השלמת מגרשים
	תא שטח מס' 20 יצורף למגרש ביעוד "שטח פרטי פתוח" בתכנית מס' ג/14561 המאושרת. כל ההוראות בתא שטח מס' 20 יהיו עפ"י "שטח פרטי פתוח" בתכנית מס' ג/14561 המאושרת.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	שטח מס' תא שטח	גודל מגורש/ (מ"ר)	(1) שטחי בניה במ"ר						מסגרת כפרי
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעות	עיקרי שרות	מעל מפלס לבניסה הקובעות			
						עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	
מגורים כפרי	1A	1,000	600	-	80	440	80+ מ"ר מ"ר ליח"א	1,000	
קרקע חקלאית עם תחיות מיוחדות	1B	1,282	220	-	-	70 מ"ר לקבוצה מס' 2 30 מ"ר+ מ"ר ליח"א לקבוצה מס' 3	1,282		
יער עפ"י תכנית מאושרת אחרת (4)	2B, 2A								
פריטפוח	20								

עפ"י תכנית מס' 20487A תמאשרת

עפ"י "שטח פרטי פתוח" בתכנית מס' 14561A תמאשרת

**מקרא-**

- קבוצה 1: שימושים חקלאיים.
- קבוצה 2: שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.
- קבוצה 3: שימושים תומכים לחקלאים פעילים.
- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- (2) ראה סעיפים 4.1.2 (ד), וסעיף 4.2.2 (ה).
- (3) ראה סעיפים 4.1.2 (ג), וסעיף 4.2.2 (ב)(ד).
- (4) תא שטח מס' 20 יצורף לפרטי פתוח עפ"י "שטח פרטי פתוח" בתכנית מס' 14561A תמאשרת.

**6. הוראות נוספות**

**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק ת"ב.
- ג. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ד. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ה. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה בקביעות.
- ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום המגרשים.
- ז. תנאי למתן היתר בניה לשימושים הלא חקלאיים המוצעים מכח תכנית זו הינו קיומה של פעילות חקלאית בתחום הנחלה יחד עם השימושים המוצעים.
- ח. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח הינו קבלת אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות בדבר הקרבה בין יח"א למבני משק קיימים בנחלות הסמוכות.
- ט. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- י. רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית, ושטח פרטי פתוח ע"ש האגודה החקלאית.
- יא. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית לכל נחלה בנפרד.

**6.2. הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
  - 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  - 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  - 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל  
לא ינתן היתר בניה 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 אוירי מבודד (כא"מ)



קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו		20.0 מ'
קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו		35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1.0 מ'	
שנאי על עמוד	3.0 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית 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 בניה 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 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].

### 6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6.4 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 ומתכנית זו. יותר השימוש בחניה ביעוד "חקלאי עם הנחיות מיוחדות" לטובת יעוד " מגורים בישוב כפרי".

### 6.5 פיקוד העורף

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

### 6.6 חלוקה ורישום

- החלוקה המופיעה בתכנית זו הינה חלוקה מנחה בלבד. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.
- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

**6.7 מים**

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

**6.8 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.9 ביוב**

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

**6.10 אשפה**

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

**6.11 אתר עתיקות מוכרז**

- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן):  
2900/0 " שפייה, ח' י.פ. 1091 עמוד 1359 מיום 18/5/1964, הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
  - כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
  - במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
  - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.12 נגר עילי**

מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

**6.13 תמ"א 38**

היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.


**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

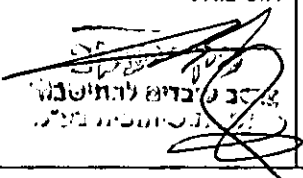
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

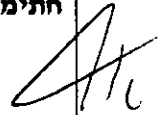
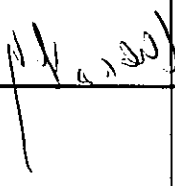
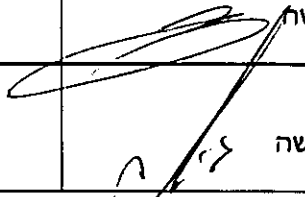
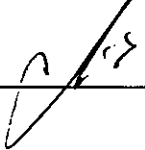
**7.2 מימוש התוכנית**


זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

**8. חתימות**

שם:	צרפתי יוסף	חתימה:		תאריך: 19/10/2014
עורך התוכנית				
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:			

שם:	אגודה שיתופית מושב עין יעקב	חתימה:		תאריך: 19/10/2014
מגיש התוכנית				
תאגיד:	מספר תאגיד:			

שם:	אלון אלי	חתימה:		תאריך: 19/10/2014
יזם בפועל	אלון זהבה			
	ציון משה			
	גילה משה			
	תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם:	מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך: 19/10/2014
בעל עניין בקרקע	<p>אין לזו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם          המוסמכות. יומתוו הינתן לצרכי תכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות כל זכות          או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא          נאשר בקיום תקימת כל בעל זכות בשטח תנדון/או כל רשות          לפי כל הורח ועפ"י כל דין.          משרד מקרקעי ישראל          מרחב עיסק צפון          ניקול מלכא          ס/ראש תחום בכר לתכנון</p>			
תאגיד:	מספר תאגיד:			

## 14. תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה צרפתי יוסף (שם), מספר זהות 023741853,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21470 ששמה מושב עין יעקב- שינוי בנחלות מס' 74-75 שינוי ל-ג/20487 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון ה-34852.
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

19/10/2014  
תאריך

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_  
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_  
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים  
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי  
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן  
תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ 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 : 21470/ג

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: 26/6/2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מב"ית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

19/10/2014  
תאריך

1153  
מספר רשיון

רבאח רביע  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 1/10/2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

19/10/2014  
תאריך

1153  
מספר רשיון

רבאח רביע  
שם המודד

# 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/21470 שם התוכנית: מושב עין יעקב- שינוי בנחלות מס' 74-75 שינוי ל-ג/20487



עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 19/10/2014 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:		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	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-זוהה	✓	
	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 <sup>(2)</sup> .	✓	
	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 (כל 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)	✓	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.



תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	✓	
		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?	✓		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
	✓	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

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

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהלים והנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק חתי"ב - שמירה על עצים בוגרים

## נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21470 שם התוכנית: מושב עין יעקב- שינוי בנחלות מס' 74-75 שינוי ל-ג/20487



עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 19/10/2014 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 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.

ג/21470- עין יעקב

טבלאות הקצאה

פרטי החלקות הקיימות										
החלקים בעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכולל בחלקה החדשה	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	חלקה/מגרש	גוש	מס' סידורי	סה"כ
100%	100,885	4,668	-	-	-	רשות הפיתוח	16	18418	1	-
100%	10,885	236	-	-	-	רשות הפיתוח	165	19899	2	-
-	-	4,904	-	-	-	-	-	-	-	-

