

2000246175-

תכנית מס' ג/20404

מולדת - הרחבת האזור המשקי

H:\word\My מולדת ותקנונים\מולדת\מהדורה 1\מולדת ותקנונים.doc	קובץ תקנון:
X:\ARCHI\AHARON-arch\MOLEDET\Taba\Set9\Index_Moledet-9.dwg	קובץ תשריט:

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20404

מולדת - הרחבת האזור המשקי

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: הגלבוע
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20404</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>14.3.16</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה תעודת אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה תעודת אישור שר</p> <p>מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20404</u> פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מושב מולדת הינו מושב המתבסס על ענפי משק וחקלאות.

התכנית הינה תכנית מפורטת המייעדת שטח להגדלת אזור מבני המשק וארגונו מחדש.

התכנית מסדירה את מתחם האזור המשקי המאושר ומאפשרת הגדלתו בהתאם לצרכים עתידיים של ענפי המשק השונים.

התכנית מייעדת שטח להעברת המדגריה ואזור גדי"ש (גדולי שדה), הנמצאים כיום ממערב לשוב בקרבת כביש הכניסה הראשי לשוב ואזורי מגורים קיימים ומתוכננים. ע"י כך תרוכזה כל הפעילויות המשקיות באתר שממזרח לשוב.

התכנית מייעדת שטח להעברת חוות לולים קיימת, משום שהשטח הנוכחי של חוות הלולים הינו מצומצם ואינו מאפשר הקמת מבני לולים חדשים (במקום מבני הלולים הישנים), בהתאם לדרישות התקנים הנדרשים כיום לבניית לולים.
בנוסף, שטח זה נדרש להגדלת פעילויות משקיות הנמצאות בשכנות לחוות הלולים הקיימת.

התכנית מייעדת שטח למרכז מזון חדש בעל תהליך עבודה "מורכב" שיתופעל ב"שיטה הנייחת". מרכז מזון זה יחליף את הקיים שהינו בעל תהליך עבודה "פשוט" המתופעל ב"שיטה הניידת".

התכנית מסדירה את תחום אזור המתקנים ההנדסיים המאושר.
התכנית מסדירה את מערכת דרכי הגישה לאזור המשקי.

התכנית מתווה דרך גישה נוספת אל האזור המשקי המוצע - דרך עוקפת מצפון, על מנת להרחיק מקרבה לאזור המגורים והקהילה.

התכנית איננה כוללת את שטח בית העלמין הקיים, אך שומרת על דרך הגישה אליו וכן יוצרת חיץ ירוק ושטח מגוון, המפרידים בינו לבין המבנים המשקיים המתוכננים (ראה גם בתכנית הבינוי המנחה של תכנית זו).

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית
מולדת - הרחבת האזור המשקי	מספר התוכנית	20404/ג
שטח התוכנית	1.2	492.55 דונם
מהדורות	1.3	שלב
מספר מהדורה בשלב		מילוי תנאים למתן תוקף
תאריך עדכון המהדורה		1
סוג התוכנית	1.4	סיווג התוכנית
סוג איחוד וחלוקה		תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		כן
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		לא
היתרים או הרשאות		ועדה מחוזית
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
		קואורדינטה - X	242000
		קואורדינטה - Y	721000
תאור מקום	1.5.2	אזור המשק של מושב מולדת	
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	רשות מקומית	מועצה אזורית הגלבוע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	יזרעאל
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4	ישוב	מושב מולדת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23194	מוסדר	חלק מהגוש	-	15,17,18
23211	מוסדר	חלק מהגוש	14,41,43,47	45,49,52,12,13,19-22,38
23212	מוסדר	חלק מהגוש		11
23280	מוסדר	חלק מהגוש		160,163
23281	מוסדר	חלק מהגוש		24,193

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות – לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית - לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	מרקמים – שטח התכנית במרקם כפרי ובמרקם שימור משולב ומכלול נופי. רגישויות – רגישות נופית סביבתית גבוהה. המועצה הארצית כשיבתה מיום 24.6.2014 אישרה את התכנית בהתאם לסעיף 9.1.5 בהוראות תמ"א 35.	5474	27.12.2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	1. יעוד קרקע: בחלק המערבי – ישוב כפרי. בחלקו המזרחי - אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח. 2. הנחיות סביבתיות לפיתוח: בחלק המערבי - שטח ללא הגבלות סביבתיות. בחלק המזרחי - שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר. המועצה הארצית בישיבתה מיום 24.6.2014 אישרה את התכנית בהתאם לסעיף 6 (א) 2 לתוספת הראשונה לחוק.	5696	06.2007
תמ"א 34	כפיפות	ע"פ תכנית מתאר ארצית למשק המים (ביוב). תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 34. הוראות תמ"א 34 תחולנה על תכנית זו.	5606	18.12.2006
תמ"א 34 ב/4	כפיפות	פגיעות מי תהום ביטונת. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 34 ב' 4. הוראות תמ"א 34 ב' 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	16.08.2007
ג/13022	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13022 ממשיכות לחול.	5292	22.04.2004
ג/12036	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12036. הוראות תכנית ג/12036 תחולנה על תכנית זו.	4986	17.05.2001
ג/13308	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/13308. הוראות תכנית ג/13308 תחולנה על תכנית זו.	5311	06.07.2004
ג/4806	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/4806 ממשיכות לחול.	3304	30.11.1987
ג/6547	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/6547. הוראות תכנית ג/6547 תחולנה על תכנית זו.	4030	06.08.1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מס' עמודים	מס' גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון	מחייב	-	25		05/2016	אהרון בן-אפרים	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1: 2,500		1	05/2016	אהרון בן-אפרים	ועדה מחוזית	
תכנית חלוקה פונקציונלית+ בינוי	מנחה	1: 2,500		1	05/2016	אהרון בן-אפרים	ועדה מחוזית	
נספח נופי סביבתי	מנחה		24		05/2016	זוהר לניר	ועדה מחוזית	
נספח עצים בוגרים	מנחה	1: 2,500		1	05/2016	זוהר לניר	קק"ל – פקיד היערות	
נספח ניקח	מנחה	1: 5000		25	05/2016	ענבל אברהם	רשות הניקוז, רשות המים	
נספח ביוב	מנחה	1: 2,500 1: 12,500		14	05/2016	ענבל אברהם	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התכנית 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 התכנית									
דוא"ל	מקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
	04-6533373	04-6533253	18120 ד.ג. גלבע	ועדה מקומית לתו"ב גלבע					ועדה מקומית

1.8.2 יזם כפועל									
דוא"ל	מקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
mirie@m-moledet.org.il	04-6511110	6511112	ד.ג. גלבע 19130	כפר בני ברית מושב חקלאי בע"מ					אחר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	מקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
	04-6560521	04-6558211	רח' חרמון 2, נצרת עילית	רשות מקרקעי ישראל					בבעלות מדינה
mirie@m-moledet.org.il	04-6511110	04-6511112	ד.ג. גלבע 19130	מולדת, כפר בני ברית מושב חקלאי בע"מ					חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	מקס	טלפון נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abz@abt.co.il	-	5371950	04-6751960	ד.ג. עמק הירדן מיקוד 1513200	א.ב.תכנים, עמק הירדן	26699	009356841	אהרון בן-אפרים	עורך ראשי
zetawi@amantech.net	04-6593542	2830140	04-6593542	כפר זלפה ת.ד. 176	עדנאן זיתאוי	914	055187173	עדנאן זיתאוי	מודד
Zohar.lanir@gmail.com	153-774143060	6822207	077-4143060	המנדל 35, קרית טבעון 36030	זוהר לניר	120981	059309393	זוהר לניר	יועץ נוף
inbaleng@gmail.com	153-46778733	7705325	04-6778733	מפנה מס', ד.ג. גליל תחתון 14990	ענבל אברהם	118405	037679743	ענבל אברהם	יועצת ניקוז מים מיס וניקוז

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבה ותכנון מחדש של שטח מבני המשק, מולדת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הרחבה ורה-ארגון של אזור מבני המשק.
- 2.2.2 הסדרת יעודי קרקע.
- 2.2.3 קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב כמסומן בתשריט.
- 2.2.4 קביעת שימושים.
- 2.2.5 קביעת הוראות וזכויות בניה.
- 2.2.6 קביעת הוראות תשתיות, סביבתיות, בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.7 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 492.55 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	לי"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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		זיקת הנאה למעבר רכב	תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	תאי שטח			
65	58,59,63,64		56-65	מבני משק
			31	מתקנים הנדסיים
			48,49	קרקע חקלאית
	44		42-44	שטח ציבורי פתוח
			1-7	דרך מאושרת
			10-20	דרך מוצעת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
5.66	27.88	51.27	252.52
82.29	405.32	0.36	1.78
3.54	17.45	4.99	24.58
1.00	4.95	38.93	191.73
3.38	16.66	4.45	21.94
4.12	20.29		
100.00	492.55	100.00	492.55
	סה"כ		סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>(תאי שטח : 56-65)</p>	<p>מבני משק</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>		<p>4.1.1</p>
<p>שטח למבני משק. שטח המיועד לפעילויות משקיות כולל : מבנים ומתקנים נלווים לגידול בע"ח, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים ולטיפול בפסולת חקלאית, מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית מקומית ומבנים התומכים פעילות של תיירות חקלאית הקשורה לענפי בע"ח, גידולי שדה ומטעים, כגון : מרכז מבקרים, בית בד, יקב, מחלבה, רכיבה על סוסים, וקטיף עצמי של פרי ; מחסנים, סככות אחסנה, מבנים ומתקנים הנדסיים, גנרטור, חדרי טרנספורמציה, מתקנים פוטו וולטאים על גגות מבנים (בהתאם לתמ"א 10/ד/10), רמפה לריכוז אשפה, מבנים לגידול צמחים, חליבה רובוטית, מכון רדיה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מבנים לשירותים נלווים ושירותים טכניים לפעילויות ענפי המשק, דרכי שירות ומשטחים, דרכים וחניות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, תאורת חוץ, ריהוט רחוב, סככות צל ונטיעות.</p>		
<p>הוראות</p>		<p>4.1.2</p>
<p>א. כללי: 4.1.2.1 לאזור מבני המשק תוכן תכנית בינוי מנחה ובה יצוינו מתחמים ע"פ השימושים (תכנית חלוקה פונקציונלית). 4.1.2.2 תנאי למתן היתר בניה – אישור הבינוי ע"י הועדה המקומית. קבלת היתר בניה מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, בכפוף לנספח נופי-סביבתי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. 4.1.2.3 לכל בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום אזור מבני משק תדרש חו"ד משרד החקלאות. 4.1.2.4 כל שימוש אחר במבנים חקלאיים שלא למטרה וליעוד שנקבעו בתכנית יהווה סטיה ניכרת. 4.1.2.5 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתא שטח מס' 65 (תא שטח הכולל הנחיות מיוחדות) יהיה הגשת תיק תיעוד למבנה (בהתאם להנחיות משרד הפנים). הבקשה תועבר לדיון בועדת השימור של הרשות המקומית טרם דיון בועדה המקומית. 4.1.2.6 תותר זיקת הנאה למעבר רכב בתוואי המסומן בתשריט על בסיס מצעים. 4.1.2.7 סך השטחים לשימושים המוגדרים כתומכים בפעילות של תיירות חקלאית לא יעלה על 15 דונם, מימוש ע"פ נוהלי רמ"י באותה עת.</p>		
<p>ב. עיצוב אדריכלי המבנים יבנו מחומרים איכותיים וארוכי טווח שימצאו מתאימים כמקובל למבני משק. השטח יפותח כך שיתוו שבילים ושטחי גינון להפרדה בין הפונקציות השונות לפי הצורך.</p>		
<p>ג. הגנת הסביבה * כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה. * מבני לולים, רפתות, דירים וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטיים מירביים לאותה עת על-מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים. * המרחק בין מבנים ושימושי קרקע רגישים למבנים לגידול בע"ח לא יקטן מ-100 מ' מחוות הלולים הדרומית-המערבית, 150 מ' מחוות הלולים הצפונית מזרחית, ממבני רפת החולבות ומבני הצאן ע"פ הקיים, 150 מ' ממבני רפת הבקר. * למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית. * פתרון לסילוק אשפה ופסדים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. לא ינתן היתר בניה למבנה לגידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה האזורית להגנה על הסביבה, משרד הבריאות, רשות ניקוז ירדן דרומי והמשרד להגנה על הסביבה. * פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה. * מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים. * ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.</p>		

	<p>* שפכים – תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים להגנת הסביבה, בריאות ורשות ניקוז ירדן דרומי.</p> <p>* פסולת מוצקה (גושית) - בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה, רשות ניקוז ירדן דרומי והיחידה האזורית להגנה על הסביבה.</p> <p>* איכות אויר – תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.</p> <p>* מפגעי מטרדים – לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים ו/או פעילויות אחרות כמפורט בחוקים ובתקנות לענין זה.</p> <p>* במידת הצורך יסומן במסגרת היתר הבניה חיץ לשימושי קרקע אחרים.</p> <p>* רעש – כל פעילות העלולה לגרום לרעש חורג מהמותר בתקנות תחוייב בפעילות אקוסטית מתאימה ובאחריות היזם.</p> <p>* חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה ייעשו באופן אחיד אשר יוגש לאישור הועדה המקומית ויאושר על-ידה.</p> <p>* אחסון דלקים – מאצרה אטומה בנפח של 110% או מנפח המיכל. אחסון על הקרקע יחוייב בבקשות. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה. אחסון דלקים תת קרקעיים ייעשה במיכל כפול עם מערכת של פיזיומטרים, הכל בתאום להנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>* שימוש ואיחסון חומרי הדברה בהתאם להיתר רעלים.</p>
--	---

	שטח ציבורי פתוח	4.2
(תאי שטח: 44-42)		
	שימושים	4.2.1
	שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, דרכים וחניות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ותחנות טרנספורמציה, קירות תומכים, מסלעות, גידור ותאורת חוף.	
	הוראות	4.2.2
	פיתוח השטח יעשה בהתייחסות לסביבה ולהשתלבות בה.	

	דרכים	4.3
(דרך מאושרת: 7-1, דרך מוצעת: 20-10)		
	שימושים	4.3.1
	* השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרך תאפשר מעבר כלי רכב ממונעים, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומתקני דרך.	
	הוראות	4.3.2
	<p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מיס, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית וע"פ נספח התנועה.</p> <p>להנחת צינור מיס, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך נדרש אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.</p>	

4.4	קרקע חקלאית	(תאי שטח : 48-49)
4.4.1	שימושים	
		כל פעילות ביעוד קרקע זה תהיה בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ובכפוף להוראות תכנית ג/6540 או תכנית אחרת שתחליף אותה. בשטח זה יותרו גינון ונטיעות, העברת קוי תשתית, פיתוח, תימוך, תיעול, ניקוז, גידור, שבילים ודרכים חקלאיות.
4.4.2	הוראות	
א.		בתא שטח 48 יהווה חץ בין הדרך המוצעת (דרך מס' 5) לבין שטחי מבני המשק שמדרום לה.
ב.	עיצוב אדריכלי	בכפוף להוראות תכנית ג/6540 או תכנית אחרת שתחליף אותה.

4.5	מתקן הנדסי	(תא שטח : 31)
4.5.1	שימושים	
		שטח המיועד לבנייה ו/או הצבת מתקן קדם טיפול בשפכים בלבד, לרבות מבני עזר, מתקני תשתית ומבנים טכניים הדרושים להפעלתו התקינה והרצופה. יותר לגדר את המתקן ולהציב על הגדר שלטי אזהרה, להתוות דרך גישה וחנייה ולפתח גינון.
4.5.2	הוראות	
4.5.2.1		המבנה ההנדסי יבנה מחומרים קשיחים עמידים לקורוזיה. בשטח סביב המתקן ההנדסי יתאפשר גינון, גידור ושילוט. קו בנין כמצויין בטבלה 5.
4.5.2.2		בשטח זה יותר להקים מתקן קדם לטיפול בשפכי הרפת טרם העברתם למתקן האזורי לטיפול בשפכים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר/אחוזים) הערה (1)			גודל מזרעי (דונם)	מס' תא שטח	יעוד	
			קדמי	מרתח לכניסה לקובעת							מעל לכניסה לקובעת	מרתח לקובעת	שרות				עיקרי
3	3	3	3	3	1	12			60	60	154,518	שרות	עיקרי	50%	2.0	56-59,65	מבני משק
					הערה (8)			50	50	62,250	שרות	עיקרי	40%	2.0	60-63	השרות (5) (6) (7) (10)	
								15	15	3,495	שרות	עיקרי	12.5%	2.0	64	(11) (12)	
1	1	1	1	1	1	6			150 מ"ר	-	150	שרות	עיקרי	150 מ"ר	1.0	31	מתקנים הנדסיים (12)
3	3	3	3	3	1	4.5			150 מ"ר		150	שרות	עיקרי	150 מ"ר	0.6	42-44	שטח ציבורי פתוח (12) (14)

הערות:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית או תמורה חנוכה מביניהם.
- גובה מקסימלי במבני משק אינו כולל מגדלים וסילוסים.
- שטחי שצ"פ בתכנית זו יותרו לבנות בשיעור שלא יעלה על 150 מ"ר או כפי שקיים.
- גובה המבנים החקלאיים ותמרתקים ביניהם ייקבעו בהתאם לקריטריונים המקובלים במשרד החקלאות.
- הנחיות לגבי מבנים קיימים – ראה בסעיף 6.10.
- מרחק מינימלי בין מבנים - 3 מטר.
- התאפשר בניית גלריה בשטח של עד להיקף של 50% משטח התכנית של המבנה.
- קו בנין יהיה 0 כאשר תאי השטח גובלים בתאי שטח שכנים בעלי אותו יעד, בהסכמת בעלי המגרשים ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
- במגרשים בהם בניו קיים אינו מאפשר גודל מגרש מינימלי יותר מגרש קטן יותר באישור הועדה המקומית.
- סך השטחים לשימושים המוגדרים כתומכים בפעילות של תיירות חקלאית לא יעלה על 15 דונם, מימוש ע"פ נוהלי רמ"י באותה עת.
- ניתן לחלק את השטח ביעודי מבני משק, מתקנים הנדסיים ושטח ציבורי פתוח בתשריט חלוקה.

6. הוראות נוספות

- 6.1 מים**
 אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2 ניקוז**
 6.2.1 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית כולל שטח הגנות, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- 6.6.2 הפרדת זרמים –
 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והנגר עילי.
 זרם סניטרי – יחובר ללא טיפול קדם למערכת הביוב הציבורי.
 מי נגר מגגות, משטחי חניה וכו' – ינוקזו למערכת הניקוז הציבורית, זרימה חופשית ע"פ כבישים.
- 6.6.3 שימור נגר עילי –
 ע"פ תמ"א 34 ב' 4 שטח התכנית אינו נמצא באזור רגישות גבוהה המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי למי תהום, כלומר ניתן להשתמש במי הנגר הנקיים לצרכי החדרה למי תהום. יש לפעול, ככל שניתן, לצמצום תוספת הנגר העילי ע"י צמצום השטח המכוסה/בנוי וע"י החדרה מלאכותית של מי הנגר מהשטחים המכוסים.
 את נגר הכבישים ודרכי הגישה ניתן לאסוף ולפזר או להחדיר באמצעות מערכות חלחול, כפי שיפורט להלן:
- א. **תעלות החדרה**
 תעלה חפורה אל תוך הקרקע מלאה אבנים או חצץ (30-50 מ"מ), המקבלת את מי הנגר (רצוי דרך משטח דשא או עשב), ניתנת לישום במסגרת שטחים מחלחלים ירוקים במגרשים, רצועות גינון ושצ"פים.
 הנגר מוחדר לקרקע דרך דפנות וקרקעית האבן.
- ב. **רצועת סינון**
 משטחי צומח שטוחים (דשא/עשב) בשיפוע נמוך של 1-5%, עודפי הנגר מוזרמים בזרימה משטחית.
 המטרה העיקרית היא האטת מהירות הזרימה והחדרת הנגר לקרקע תוך סינון ראשוני.
 רצועת הסינון כאמור בשיפוע נמוך לכוון מוצא הניקוז, שיפועי רוחב הרצועה יהיו לכיוון הציר. ניתן להקים מחסומים לאורך רצועה כזו במרחקים משתנים ביניהם כתלות בשיפוע הרצועה על-מנת ליצור אוגרים מקומיים קטנים לויסות הנגר. המחסום יבנה כסוללת עפר נמוכה.
 רצועות אלו ניתנות לישום במסגרת שטחים מחלחלים ירוקים במגרשים, רצועות גינון ושצ"פים בצמוד למשטחים מרוצפים. ניתן למקם רצועות אלו גם בנקודות מוצא אנגי ניקוז.
- 6.2.4 פיתוח השטח ומפלסי הבינוי –
 פיתוח השטח יעשה באופן שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב.
 לא יתוכננו ולא יוקמו צנרת מעקף (By-Pass) לערוצי ניקוז ציבוריים.
 מבחינה ניקוזית לא נדרשת הגבהת רום המבנים.
- 6.2.5 כיוון הניקוז –
 כיוון הניקוז הכללי של רוב שטח התכנית הינו לכיוון נחל יששכר שנמצא מצפון מזרח לתכנית. חלק משטח התכנית מתנקז לכיוון דרום לנחל צבאים שהינו ערוץ של נחל יששכר.

- 6.2.6 הסדרת צירים במורד – מרגע שהוצאו המים מתחום שטח הבינוי, יש להקפיד על תחזוקת התעלות בתיאום עם רשות ניקוז ירדן דרומי.
- 6.2.7 יש להסדיר מתקן ריסון והשקטת הזרימות – במידה ויתברר כי ביצוע התכנית גורם לארוזיה מואצת וסחיפת חומר לכיוון הנחל מחוץ לגבולות התכנית, באחריות היזם למנוע תופעות אלו בתחום התכנית, ע"י דיפון התעלות בתחום התכנית ו/או הגדלת מתקן הריסון.
- 6.2.8 יש לבצע מעבר אירי לכניסת הנגר לנחל יששכר מערוץ ניקוז מאגן A2. יש לקבל את הסכמת בעלי הקרקע למעבר של ערוץ הניקוז מאגן A2 לכיוון נחל יששכר.
- 6.2.9 כל התשטיפים ינותבו לטיפול בשפכים ולא יצאו משטח התכנית לתעלת הניקוז.
- 6.2.10 יש להסדיר התברות הניקוז למוצא ניקוז קיים.
- 6.2.11 ביצוע פתרון הניקוז הינו באחריות היזם.
- 6.2.12 יש לקרות שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום נגר עילי ומי תיהום, כגון מבנים ומתקנים נלווים לגידול בע"ת, מבנים ליצור מזון לבע"ת, רמפה לריכוז אשפה, מערכי אריזה וכו'.
- 6.2.13 תשמר רמת ניקיון גבוהה, הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים.
- 6.2.14 אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמנים תעשה בתוך מבנים מקורים ו/או מאצרות.
- 6.2.15 מי נגר משימושים בעלי פוטנציאל זיהום יופנו לטיפול קדם, במידת הצורך, בטרם הזרמתו למערכת הניקוז.
- 6.2.16 יש להקים ולהפעיל מערך ניטור למי התיהום, מיקומו יקבע בתיאום ובאישור רשות המים. דווח שנתי יועבר לרשות המים ולמשרד להגנת הסביבה **כתנאי למתן היתר בניה**.

6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה – חיבור למערכת ביוב קיימת של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4 הוראות חשמל

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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 בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

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

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

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר 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 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)

6.5 מתקני תקשורת
מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.6 אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.
מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.

6.7 איחוד וחלוקה
תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו – הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965.

- 6.8 הפקעות לצרכי ציבור**
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- 6.9 רישום**
בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה 1965.
- 6.10 מבנים קיימים**
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקובעים 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.
- 6.11 מבנים להריסה**
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
- 6.12 תנאים למתן היתר בניה**
תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו לאזורי בניה חדשים, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת ע"י הרשויות המוסמכות לכך. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו, אלא לאחר ששפכי האזור המשקי יחוברו בפועל למט"ש "בית שאן". על אף האמור לעיל, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תהיה רשאית לתת היתר כני"ל, לאחר קבלת הסכמת משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, לאחר שישתכנעו כי מתן ההיתר המבוקש לא יגרום לנזק בריאותי וסביבתי כלשהו.
- 6.13 היטל השבחה**
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.14 חניה**
החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או מקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתרי בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 6.15 הוראות בנושא עתיקות**
כל עבודה בתחום שטח 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, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאתר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות יחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- 6.16 פיקוד העורף**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית ללא אישור מפיקוד העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

- 6.17 שירותי כבאות**
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.18 סידורים לנכים**
קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 6.19 הוראות מוצעות לתכנית למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות**
- 6.19.1 שפך ועודפי קרקע**
הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת בשטח התכנית. יש להקפיד הקפדה יתרה על תיחום המגרש למניעת שפך, היוצר הפרעה נופית וסביבתית.
- 6.19.2 קירות תומכים**
גובה הקירות התומכים והמסלעות של המגרשים בתוך שטח התכנית לא יעלה על 3 מ' למעט באיזורי מצוקים.
- 6.19.3 צמחיה**
ייעשה שימוש בצמחיה חוסכת מים וצמחי א"י.
בתכנית להיתר יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה-למעט עצים בשטחי מטעים ופרדסים.
- 6.19.4 צירי תנועה – כבישים, מדרכות וחניות**
כל החניות תהיינה בתחומי המתחמים המתוארים בתשריט.
כל הדרכים לרבות אזורי חניה, המסומנות בתשריט, יסללו בהתאם להנחיות נספח הנוף, ובהתאם לתוכנית נופית מפורטת.
- 6.19.5 תכנית פיתוח ברמת המגרש**
תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.
בתכנון המבנים יילקח בחשבון גוון לגנות אשר ישתלב ככל הניתן בצבעי הסביבה ויתמוזג עמם. אין לבצע גנות לבנים.
- 6.19.6 מתקנים לאיסוף אשפה**
מתקנים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה.
יש להסתיר את מתקני האשפה תוך שילוב המסתורים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדס המועצה. ניתן להסתיר את המתקנים בתוך קירות פיתוח.
המתקנים ימוקמו בחניה בתוך המגרשים ובהתאם לאישור מהנדס המועצה.
ארגזי מתזור ימוקמו עפ"י פריסה שתוגדר ע"י מהנדס המועצה עפ"י אזורי חלוקה ונגישות.
- 6.19.7 תאורה**
מתקנים בהיקף השטח ובעיקר לגבי הצד הצפוני הפונה לנחל - יש לדאוג כי התאורה בהם, במידה ותהיה, תמוקם כלפי פנים ותהיה נמוכה ככל שניתן.
- 6.20 הנחיות לטיפול בחומרי מילוי וחפירה**
תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להוראות העדכניות של מינהל התכנון בנושא.
המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם.
שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התכנית.
הכל בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכוניהן.

6.21 עצים לשימור / העתקה:

6.21.1 נספח עצים בוגרים לתוכנית:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מגזע העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.21.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- ג. מועד העתקת עצים חודשי דצמבר-ינואר ו/או על פי המלצת פקיד היערות.
- ד. ביצוע עבודות העתקה יאושר לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות העתקה כדין.

6.22 חיזוק מבנים, תמ"א 38

היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 (בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א 38 ובהתאם לשינוי 3 לתמ"א)

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי הביצוע

ל"ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

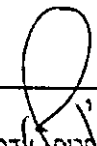
<p>תאריך: 16-01-16</p>	<p>חתימה:</p> <p><i>ועדה מקומית</i></p> <p><i>לרפורם ולבניה הגליל</i></p>	<p>שם:</p> <p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה גלבוע</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p> <p>מועצה הגליל</p>	

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> <p><i>אהרן</i></p> <p>אהרון בן-אפרים אדריכל רשון גט 26699 ת.ז. 09356841</p>	<p>שם:</p> <p>אדרי אהרון בן אפרים ת.ז. 009356841</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 511536575</p>		<p>תאגיד: א.ב. מתכננים בע"מ - שלוחת עמק הירדן</p>	

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> <p><i>מולדת</i></p> <p><i>כפר בני ברית</i></p> <p><i>מושב שיתופי חקלאי ברמ</i></p>	<p>שם:</p> <p>מולדת, כפר בני ברית מושב חקלאי בע"מ</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p> <p>רשות מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית


 אהרון בן-אפרים אדריכל
 רשון ט"ב 26699
 ת.ד. 09356841

עורך התוכנית: אדר' אהרון בן-אפרים תאריך: 16/05/2016 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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח נופי סביבתי, נספח ניקוז, נספח עצים בוגרים		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת או נרשם "לא רלבנטי"?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית ^(א)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אתרונה, כולל חתימה וחותמת ^(א)	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) בספרי 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 במתחם שכ? אס כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכ? אס כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אס כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה תוראות 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 תתומים 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 ראו ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי הפירה ומילוי? ⁽⁵⁾		חומרי הפירה ומילוי
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית (Pre-Ruling) מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? ⁽⁶⁾		רדיוסי מגן
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? ⁽⁶⁾		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מעגון 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 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסייפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת תוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנספח בפרק 10 בנהל וכדוגמאות האנף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

- אני החתום מטה אדר' **אהרון בן-אפרים**, מספר זהות **009356841**, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20404 ששמה מולדת - הרחבת האזור המשקי (להלן - "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 26699.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. עדנאן זיתאוי – מודד	מדידה
ב. זוהר לניר – אדריכל נוף	נספחי נוף-סביבה ועצים בוגרים
ג. ענבל אברהם – מהנדסת מים, ביוב וניקוז	נספחי ניקוז וביוב
 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.


 אהרון בן-אפרים אדריכל
 רשיון מס' 26699
 ת.ז. 09356841

 חתימת המצהיר

26/05/2016
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתומה מטה **זוהר לניר**, מספר זהות 059309393, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/20404 ששמה מולדת - הרחבת האזור המשקי (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם לשכת המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 120981.
3. אני השתתפתי ערכתי את הנושאים: נספח נופי-סביבתי ונספח עצים בוגרים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והטאמר 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.

זהר לניר אדריכל נוף
טלפקס: 077-414 3060

חתימת המצהיר

31.5.16

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתומה מטה ענבל אברהם, מספר זהות 037679743, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20404 ששמה מולדת - הרחבת האזור המשקי (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת מים, ביוב וניקוז ויש בידי תעודה מטעם לשכת המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 118405.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: נספח ניקוז ונספח ביוב 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

14.06.2016
תאריך

הצהרת המודד

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.
 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 התכנית : ג/20404

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- 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: 10/10/16 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

10/10/16
 תאריך

עדנאן זיתאוי
 שם המודד
 914
 מספר רישיון

2. עדכניות המדידה

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

תאריך

חתימה

מספר רישיון

שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	תוספת חלה		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת 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.