

2000231751 /

חוות חקלאיות בגליל העליון - חוות גדולי שדה

מבא"ת 2009

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/ 20133

חוות גדולי שדה

הצפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

סוג התכנית תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 20133

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.6.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 20133
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

01/09/2015

עמוד 1 מתוך 29

דברי הסבר לתכנית

חוות גדולי שדה:

חוות גדולי שדה הינה חוות ניסיונות חקלאית בתחום גדולי השדה המשתרעת על שטח של 930 דונם. החווה קיימת יותר מ-40 שנה, וממוקמת כ- 2 ק"מ מצומת הגומא, ממזרח לכביש 90.

מאחר והמשך קיום והפעלת החווה מחייב הסדרת הבינוי ושימוש במבנים קיימים כמו גם שדרוגם לתכליות של סככות חקלאיות, מבנים לשרות העובדים, מעבדת שדה, ומבנה הדרכה.

קרקע החווה מושכרת בחוזה שנתי מתחדש למ.א. גליל עליון, וזאת לדרכים ולשימושים המפורטים לעיל. נדרשת הכנת תוכנית מפורטת לחווה. בחווה מתקיים מחקר ופיתוח חקלאי בתחום גידולי השדה, ובין הגידולים בחווה נמצאים: חמניות, עגבניות, חומס, אבטיח, תירס וכו'.

מועצה אזורית גליל עליון רואה בחווה זו מתחם ניסיוני לחקלאות ידידותית לטובת האזור כולו בתחום גידולי השדה.

כמו כן, מבקשת המועצה למקם בתחומי החווה כלביה רשותית וכלביית מחסה לכלבים נטושים, ולהגדיר לצורך כך תא שטח נפרד עם הנחיות מיוחדות.

הסדרת החווה החקלאית, תכלול הסדרת הגישה לחווה מכביש 977, מערכת תנועה וחניות בתחומי החווה, הסדרת מבנים קיימים, והכנת תכנית בינוי מנחה למבנים נוספים לצרכי החווה והכלביה כולל הנחיות לפיתוח סביבתי.

1. זיהוי וסיווג התכנית ג/20133

ג/ 20133 חוות גדולי שדה	1.1 שם התכנית
937.42 דונם	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות שלב ב'
6	מספר מהדורה
1.9.15	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הודאות תכנית מפורטת
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
ל.ר.	לפי סעיף בחוק
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
לא	האם כוללת הודאות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל עליון
	קואורדינטה מערב	254500
	מזרח – X	
	קואורדינטה דרום	787500
	צפון – Y	
1.5.2 תיאור מקום	1 ק"מ ממזרח לצומת הגומא, גישה דרך כביש 977.	
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גליל עליון
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה מיקוד	לא רלוונטי לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13488	מוסדר		21	3, 8,11,12,13,14,15, 18,19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים –

מספר גוש	מספר גוש ישן
	13159-13155

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/ 35	אישור ע"פ תמ"א	תוספת שטח לבינוי שאינה צמודת דופן לשטח המיועד לבינוי	י.פ. 5474	27.12.2005
תמ"א/ 34 / ב/ 3	כפיפות	מכיל בהוראות התוכנית הנחיות לגבי עורק ניקוז ראשי, ועורק ניקוז משני.	י.פ. 5606	18.12.2006
תמ"א/ 34 / ב/ 4	כפיפות	אזור א-1	י.פ. 5704	16.08.2007
תמ"א/ 34 / ב/ 5	כפיפות	קו מים קיים עובר בתחום התוכנית	י.פ. 723	9.8.2009
תמ"א 10/ד/10	כפיפות	מתקנים פוטולטאים יותרו באזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות.	י.פ. 2646	26.12.10
תמ"א 3	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית מאושרת	התחברות לדרך גישה.	י.פ. 902	1.9.96
תמ"מ/ 2 / 9	כפיפות	יעוד חקלאי נוף כפרי פתוח. רגישות: שטח למניעת זיהום מים.	י.פ. 5696	30.07.2007
ג/ 4658	שינוי	התוכנית משנה חלק מיעוד חקלאי לחקלאי עם הנחיות מיוחדות	י.פ. 3258	17.10.1985
תמ"א 19 / 23	כפיפות	התכנית מכילה את תוואי הרכבת העתידי	י.פ. 5784	10.3.2008
ג/ 6540	כפיפות	התוכנית מוסיפה שטחים עבור סככות חקלאיות	י.פ. 3957	26.12.91
ג/ 6898	כפיפות	התכנית גובלת בשטח למתקנים הנדסיים של תכנית אזור תעשיה גליל עליון.	י.פ. 4028	30.7.92

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אושרת בראון	1.9.15		28 עמודים	1:1250	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אושרת בראון	30.8.15	1		1:1250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אושרת בראון	10.12.14	1		1:1000	מנחה	נספח בינוי
	רשות הטבע והגנים	אושרת בראון	29.1.14	חוברת 3A		1:1000	מנחה	נספח נופי
	חברה לאומית לדרכים	מיכאל שמיס	17.10.13	1		1:1250	מנחה	נספח תנועה וחנייות
	רשות ניקוז כנרת	שלמה זמיר	03.2013	1		1:2000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	שלמה זמיר	6.2.14	1		1:1250	מחייב	נספח ביוב
	פקיד יערות	פול גינסברג	9.4.13	1			מנחה	נספח עצים בוגרים
	פקיד יערות	פול גינסברג	9.4.13	2		1:1000	מנחה	תכנית מיפוי עצים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6816316		04-6816370	ד.ג.ג.ע.	מועצה אזורית גליל עליון		500221015 ח.ח.פ.			

1.8.2 בעל הזכויות בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6953145		04-6558122	נצרת עילית	ממ"י					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכ"ל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
OSHRAT_B@ABT.CO.IL	03-6233700	050-8846416	03-6233728	א.ב. מתכננים תל אביב ת.ד. 25256-61251	א.ב. מתכננים תל אביב	111709	0245894677	אורשרת בראון	אדריכלות
MS@HERMON-ENG.COM	04-6576425	052-2475797	04-6470982	רח' לולב 9 נצרת עילית	מכאל שמיס	69177	307747089	מיכאל שמיס	מתכנן תנועה
SABAGENG@ISDN.NET.IL	04-6902818		04-6959844	בית מרגנית קרית שמונה	טנא מחודסים	772	080914286	ראתב סנא	מודד
Zamir_sh@netvision.net.il	04-6938647		04-6937581	ת.ד. 1636 ראש פינה 12000	ש.זמיר הנדסת מים בע"מ	11473	003419033	שלמה זמיר	מתכנן ניקוז ובניב

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

עמוד 7 מתוך 29

01/09/2015

חוות הקלאיות בגליל העליון – חוות המטעים

מבאיית 2009

nikuz@lakekinneret.c o.il	04- 6752820	04- 8591917					רשות ניקוז כנרת	
------------------------------	----------------	----------------	--	--	--	--	-----------------	--

01/09/2015

עמוד 8 מתוך
29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה.**2.1 מטרת התכנית**

- 2.1.1 הסדרה סטטוטורית של חווה חקלאית קיימת לניסיונות בגדולי שדה
 2.1.2 קביעת הוראות לפיתוח חוות הניסיונות לרבות פיתוח של תיירות חקלאית בחווה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדרת הנחיות מיוחדות ביעוד קרקע חקלאית לצורך הסדרה למבנים קיימים במסגרת החווה החקלאית, לרבות פיתוח תיירות חקלאית.
 2.2.2 הגדרת התכליות והשימושים המותרים בתחום הנחיות מיוחדות שביעוד קרקע חקלאית.
 2.2.3 הסדרת התנועה והחניית לרבות חיבור לדרך אזורית 977.
 2.2.4 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
 2.2.5 מתן הנחיות לפיתוח סביבתי.
 2.2.6 הקלה מתמ"א 35 לעניין תוספת שטח לבינוי שאינה צמודת דופן לשטח המיועד לבינוי, ולהקלה מקו בניין דרך אזורית 977.
 2.2.7 שינוי לתוכנית ג/6540, הוראות למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים.
 2.2.8 מתן הוראות לבניית כלביה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			ל.ר.			

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

3. יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

קו בנין 90 כביש	תאי שטח כפופים				זיקות הנאה	יעוד
	תחום השפעה של נחל	הנחיות מיוחדות	רצועת השפעה	תאי שטח		
21	1,2,22	2,17,18,19,22,23	1,2,16,17,20,21,22	1,2	קרקע חקלאית	
9,10	6,7	ל.ר.	6,8,9,10		נחל, העלה, מאגר מים.	
30	3	ל.ר.	30		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

אחוזים	מצב מוצע		סה"כ	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
92.7%	869,307	קרקע חקלאית	855,011	קרקע חקלאית	
7.18%	67,389	נחל/העלה/מאגר מים	81,685	נחל/העלה/מאגר מים	
0.07%	727	דרך מאושרת	727	דרך	
100%	937,423	שטח התוכנית	937,423	שטח התוכנית	

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 קרקע חקלאית**

תאי שטח לא מבונים: 1,16,20,21 תאי שטח לא מבונים והנחיות מיוחדות: 2,23
תאי שטח מבונים (והנחיות מיוחדות): 17,18,19,22

4.1.1 שימושים

בתאי שטח אילו תותר פעילות חקלאית שמטרתה עיבוד וייצור חקלאי. לא יותר בניוי למטע יריעות הצללה ו/או הגנה על הפרי ממזיקים.
ברחבי החווה יאסרו שימושים מסחריים כגון דיג וקטיפ עצמי.
תא שטח 1 – ישמש כחניון שיבוצע מדרך מצעים.
תאי שטח 16,20,21 – תכנית מסי' ג/6540 חלה על שטח תכנית זו (למעט עניין הגובה) בתחום המסומן כקרקע חקלאית, כך שיתאפשר בניוי מבנים חקלאיים ובתי צמיחה, וגם חל מחוץ לתחום שנקבע לבניה בתוכנית המוצעת.
תא שטח 16 – בשטח רצועת התכנון של מסילת הברזל לא תותר כל בניה או חניה.

תאי שטח: 2,17,18,19,22,23, הנחיות מיוחדות: שימושים:

שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: מבנים לגידול צמחים, משרדים, חממות מחקר, סככות חקלאיות, מרכז הדרכה חקלאי, אחסנה ומבני עזר, ומבנים חקלאיים בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה, דרכים וחניות תפעוליות.
תא שטח 2 – ישמש כדרך גישה למתחם ויבוצע כדרך מצעים בלבד, תיאסר עליו כל בניה. ע"פ תמ"א 5/ב/34 בתא שטח 2 עובר קו מים קיים.
תא שטח 17 – יכלול מבני מנהלה, ומשרדי החווה, ואחסון, ומתקנים הנדסיים.
תא שטח 18 – יכלול סככות חקלאיות, ומשטח מחזור
תא שטח 19 – יכלול כלביה אזורית
תא שטח 22 – יכלול סככות חקלאיות, חממות, ובתי צמיחה. בתא שטח זה עובר תחום רצועה לתכנון קו מים באיכות מי שתייה, בתחום זה תיאסר כל בניה.
תא שטח 23 – יכלול חממות ובתי צמיחה לפי תכנית ג/6540 למעט עניין הגובה.
כן יותרו באתר שטחים לפעילויות כגון: שבילי אופניים בקרבת התעלות. כמו כן תותר באזור זה התווית וסלילת דרכים, חניות, משטחי פריקה העמסה ואחסון, ומתקנים הנדסיים. כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה וליעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת. כמו כן תותר הקמת מתקנים לייצור אנרגיה סולרית על גגות מבנים בלבד, ובכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 ולהוראות המשרד להגנת הסביבה כולל הסתרה נאותה שלהם מכבישים ארציים, ובלבד שלא יהוו מטריד פיזי או ויזואלי לסביבה. תנאי למתן היתר בניה למתקנים פוטוולטאים בהתאם לדרישות תמ"א 10/ד/10.

תא שטח 19 – כלביה:

אזור הכלביה מיועד להקמת בית גידול לכלבים הכולל: חצרות, חדר טיפולים, חדרי המלטות, מחסנים לאיכסון מזון, מחסן ציוד שוטף, מחסן ציוד מתקני אילוף, חדרי רחצה וחיטוי לכלבים. כל שימוש אחר לא יותר בתא שטח זה.

תנאים לקבלת היתר בניה לכלביה:

- א-1 תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית - הגשת תכנית בניוי לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פיתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גידור, שטחי גינון נוי וחניה, עיצוב וחזות המבנים, והכל בהתאם להנחיית מהנדס הועדה.
- א-2 אישור משרד החקלאות, אישור המשרד לאיכות הסביבה, אישור משרד הבריאות, אישור מנהלת הכינרת, אישור רשות ניקוז כינרת ואישור רשות העתיקות.
- א-3 במקום זה לא יותרו לינה ומגורים מכל סוג שהוא, וכן לא תותר פעילות מסחרית סיטונאית.
- א-4 השימוש במבנים יוגבל לגידול כלבים בלבד תוך התאמת המבנים לגודל הנדרש לגידול כלבים. מבנים שאינם תואמים את זכויות הבניה בטבלת הזכויות יהיו להריסה.
- א-5 תנאי להיתר בניה הינו גידור שטח הכלביה בהתאם להנחיות רט"ג - חלק תחתון קיר אבן בגובה 80-60 ס"מ ומעליו גדר עד גובה כללי של 2 מ' מפני הקרקע + שער כפול למניעת בריחת כלבים.

4.1.2 הוראות**הוראות לשטחים עם הנחיות מיוחדות:**

- א. אדריכלות**
המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בניה, יצוין מקומם של מאצרות אשפה וברזי שרפה.
- ב. תכנית בינוי** - תוכן תכנית בינוי הכוללת את כל פתרונות התשתית ומפרטת את המבנים דרכי גישה, חניות, סלילה וגינון. אישור התכנית ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ג. תשתיות** - הניקוז יהיה עפ"י הוראות ובאישור רשות הניקוז ומהנדס הרשות. הנחת תשתיות תתבצע עפ"י תכנית תשתיות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה, מהנדס הרשות, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, המשרד להגנת הסביבה (כל גורם בתחום אתריות).
- ד. היתרי בניה** תנאי למתן היתרי בניה למבנים בתחום רצועת השפעה של תעלות הניקוז יותנו באישור רשות ניקוז.
- ה. תא שטח 1** – ישמש כחניון, לחניית כל כלי רכב. תיאסר כל בניה. לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניה הציבורית. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה להניח בתת הקרקע שבתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הוועדה המקומית. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.
- ו. תא שטח 2** – ישמש כדרך גישה לחווה ובשטחו תאסר כל בניה למעט התווית דרך מצעים. צומת החיבור עם דרך 977 הקיימת תבוצע ע"י פניות ימינה בלבד ותבוצע בתחום הדרך המאושרת.
- ז. הוראות לגבי רצועת ההגנה וההשפעה של הנחל:**

בתחום רצועת המגן וההשפעה תותר בניה לטיפול במים ובערוץ בלבד. רצועת המגן מיועדת לצרכי תחזוקת הערוץ, כולל דרך תחזוקה, והבטחת הזרימה התקינה של המים. בתחום רצועת המגן יוגבלו תכניות הפתוח והבניה ויותנו באישור מוקדם של רשות ניקוז כנרת.

הוראות
לא יוצא היתר בניה בתחום זה ללא אישור מוקדם של רשות ניקוז כנרת.
יזמי התכנית ידאגו לטיפול גדת עורק הניקוז הצמודה לאתר עפ"י הנחיות רשות הניקוז.

4.2 יעוד – נחל, תעלה, מאגר מים

תאי שטח: 6,7,8,9,10

4.2.1 שימושים

ערוץ נחל. לא תותר כל בניה בתחום הנחל ובמרחק 50 מ' או 100 מ' בהתאם למסומן בתשריט מגדת הנחל מכל צד.
אזור שתכליתו ערוץ ניקוז יאפשר ביצוע כל פעילות של רשות ניקוז כנרת לתחזוקת הערוץ כולל ביצוע דרכים ומעבירי מים. ע"פ תמ"א 5/ב/34 בתא שטח 7 עובר קו מים קיים.

4.4 ייעוד – דרך מאושרת

תאי שטח: 30,3

4.4.1 שימושים

השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, קווי תשתיות, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. בשטח זה תיאסר כל בניה.

ע"פ תמ"א 5/ב/34 בתא שטח 3 עובר קו מים קיים.

4.4.2 הוראות

תנאי מוקדם למתן היתר בניה עבור מבנים חדשים (לא תוספות בניה) יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן, ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מהנדס הרשות/ מפקח התעבורה המחוזי.

תשתיות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתת הקרקע של תוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדסי הרשות המקומית.

מהנדס הרשות המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (נסו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- ימני	ציד- שמאלי	קדמי	מתחת					מעל	מתחת לבנייה	הקובעת	מעל לבנייה		
כמסומן בתשריט			1	1	6	ל.ר.	ל.ר.	8.8%	350	-	-	350	17	קרקע חקלאית
									700	-	-	700	18	
									600	-	-	600	19	
									700	-	-	700	22	
לפי תכנית מס' ג/6540														
לפי תכנית מס' ג/6540					6.5	ל.ר.		2.8%	700	-	-	700	16	קרקע חקלאית (לפי תכנית ג/6540)
					6.5				-	-	600	20		
					6.5				-	-	700	21		
					6.5				-	-	700	23		

1. גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
2. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבניה במגרש.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה :

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח וניקוז, מערכות התשתית בתחום התכנית, וגבול התכנית, לרבות משטחי פריקה וטעינה, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

הוראות עיצוב אדריכלי: המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך. תנאי בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

לא יוצא היתר בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר אישור תכניות של דרך הגישה והצומת עם דרך מס' 977 ע"י תבי' "נתיבי ישראל" – החיבור לדרך האזורית יהיה בפניות ימינה בלבד. לא יאוכלס כל היתר בניה ולא יוצא טופס 4 אלא לאחר ביצוע התכנית לעילי'.

6.2 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. למרות האמור לעיל, במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. נדרש אישור אגף המים במועצה האזורית בדבר חיבור המבנים לרשת מים.

ו. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית.

ז. ניקוז:

- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוז כנרת.
- לא יינתנו היתרי בניה לפני השלמת מערכת תשתית הניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י רשות ניקוז כנרת.

ח. הוראות בדבר שימור מי נגר עילי באזור א-1

- מי הנגר העילי בתחומי המגרשים והמבננים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והשארת מי תהום.
- יש לוודא יישורי קרקע, לרבות תעלות רדודות (דרכי מים), כדי ליצור תנאים לזרימה רצופה של מי הנגר העילי אל מחוץ לשטח, ובכך להקטין את התופעה של היווצרות שלוליות מים עומדים על פני הקרקע.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ט. ביוב :

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית, מנכ"ל תאגיד המים והביוב, ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.
1. יש לוודא שהתוכנית מאפשרת הנחת קווי ביוב בתחומה, ללא צורך באישור סטטוטורי נוסף, לרבות, אפשרות הנחת צינור סניקה לאורך כביש גישה למתחם.
 2. יש להבטיח ביצוע פתרון ביוב הקבוע לחווה אם וכאשר תוגש בקשה להיתר לשימושים נוספים בתחומה.

6.3 הוראות בנושא 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. תחנות השנאה ימוקמו כל האפשר בשטחים ציבוריים פתוחים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל /מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 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 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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או 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 דיעה 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.9 פיקוד העורף :

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.10 שרותי כבאות :

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

6.11 אשפה :

1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
2. ייתכן פתרון אלטרנטיבי עבור מתקני אשפה בהתאם לסידורים לעיל וע"פ הנחיות הרשות המקומית ואישור הוועדה המקומית.
3. כמו כן, ייועד שטח למתקני הפרדת פסולת למחזור ע"פ דרישות המועצה כפי שיתעדכנו מעת לעת.

6.12 טיפול נופי :

ביעודי החניון, והקרע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (כולל הכלביה), תוכן תוכנית נופית שתכלול נטיעות ופירוט חומרי גמר להנחת דעת הוועדה המקומית.

6.13 נספח לאיכות הסביבה – יעוד חקלאי (בתחום הנחיות מיוחדות)

1. מבנים

המבנים ישמשו לפעילויות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה (כגון זיהום אויר, רעש, ריח, מים, וכיו"ב) אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1.1 אזור המבנים יהיה חטיבה אחת עבור חוות גדולי השדה. פרוט השימוש יפורט במסגרת בקשות בניה ויאושר ע"י הוועדה המקומית.

2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

2.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.

2.2 למתחם גידולי שדה תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי מים וביוב

2.3 יוצג פתרון ניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.

2.4 פתרון לסילוק אשפה - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.

2.5 חומרים מסוכנים : נדרש להחזיק בהיתר רעלים כחוק.

6.14 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.

ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.
פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון
לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה בכל מקרה לא יאושר
אחסון פסולת אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

6.15 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

6.16 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף . כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.

ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח.

חזות - לא תותר הקמה של מתקנים סולרניים בתחום התוכנית.

6.17 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

6.18 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:

היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).

6.19 חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
 - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
 - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - ד. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
2. חציבה ומילוי:
 - א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 - ב. בהעדר איזון:
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 - ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

חוות חקלאיות בגליל העליון – חוות גדולי שדה

6.20 הוראות לעצים בוגרים:

כל העצים הבוגרים בתחום התוכנית יוגדרו כ"עצים לשימור". במקרים של זיהוי עצים חולים ואו מתים מומלצת כריתתם כפעולה סניטרית בלבד. יש לפעול בהתאם להנחיות נספח עצים בוגרים המהווה חלק מתוכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		שלב א'

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 15 שנה מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
8.9.15	<i>מועצה אזורית הגליל העליון</i>	מועצה אזורית גליל עליון	ח.פ. 500221015	מועצה אזורית גליל עליון	מגיש התכנית
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי זכות בקרקע
13.5.19	<i>מועצה אזורית הגליל העליון</i>	א.ב.מתכננים	02458946/7	אדריכלית אושרת בראון	עורך התכנית
6.9.15	<i>סבאג ראתב</i>	סבאג מהנדסים	080914286	ראתב סבאג	מודד

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. ~~אנו בה כדי להקנות כל זכות חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אנו נשטח את חתימתנו ל עוד לא ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית ואין חתימתנו זו הוקצה השטח ונחתם עליו הסכם מתאים כגינו, ואין חתימתנו זו מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.~~
 כמען חסר חכלול בתכנית אין בחתימתנו על זכות בשטח תנדון ו/או כל רשות בנין השטח חכלול הסכם האמור על פניו או ייעשה על ידנו הסכם הודאה בקיום הסכם האמור על פניו או ייעשה על ידנו הסכם הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על זכותנו לבטלו בגלל כל זכות אחרת העומדת לנו מכס הקדם המפורט. ואו על חתימתנו ניתנת אן ורק מקודמת מבית דין. כל דין שכן תאריך: 5/11/15

מקרקעי ישראל
 מרחב צפון

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אושרת בראון (שם), מספר זהות 02458946/7 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 20133/ג ששמה: חוות גדולי שדה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 111709.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. שמיס מיכאל - מתכנן תנועה

ב. שלמה זמיר - מתכנן ניקוז וביוב

ג. מודד - ראטב סבאג - סבאג מהנדסים

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.

מתכננים בע"מ

אושרת בראון
משרד הנדסה
מס' 02458946/7

חתימת המצהיר

16. 9. 15

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מיכאל שמיס, מספר זהות 307747089

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20133 ששמה חוות גדולי שדה (להלן – "התוכנית").

2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף

המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא ~~100000~~

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תחבורה 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.

שמיס מיכאל הנדסה בע"מ

תכנון כבישים, תכנון ופיתוח נוף

ח.ת. 5149/5349

טל 04-6576425 04-6470982

14.10.15

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שלמה זמיר, מספר זהות: 003419033

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 20133/ג ששמה חוות גדולי שדה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הק"מ ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 11473.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספחי ביוב וניקוז 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 חתימתני, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

06.09.15
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 6727-60/13

(בעת המדידה המקורית)



1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, הנמדדת על-ידי 3.9.13 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין התקנות בתאריך 3.9.13 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

772 ראטב סבאג
מספר רשיון שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה מספר רשיון שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה מספר רשיון שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

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

1. יש לסמן V במקום המתאים.

01/09/2015

עמוד 26 מתוך

29

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?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תנועה, נספח ניקוז, נספח ביוב, נספח עצים		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית (1)	6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	6.2			
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זוהה	V	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	V	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	V	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ²	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית (2)		מספר התוכנית	V	
		שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
-------------	------------	------	----	----

חוות חקלאיות בגליל העליון – חוות גדולי שדה

V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁴³		כללי (3)
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
V		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (6)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (7)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		

נספח הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית יצורף, כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של תכנית זו ושל תכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או על חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התכנית לבין התוספת בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	* התוספת חלה		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	* התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	* התוספת אינה חלה		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

החלטה	תאריך החלטה	התכנית נקבעה
אישור התכנית/ דחיית התכנית		טענו נה אישור השר/ לא טענה אישור השר

ערר על התכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור