

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18432

שם תוכנית: הרחבת חוות לולים קיימת - נהלל

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>18432</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>10.9.16</u> לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>18432</u> פורסמה בילקוון הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>

דברי הסבר לתוכנית

הרחבת חוות לולים קיימת במתחם הדרומי נהלל גוש 17180 חלק מחלקה 12.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת חוות לולים קיימת – נהלל	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	18432/ג	
1.2	שטח התוכנית	44.330 דונם	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף • שלב • מספר מהדורה בשלב 1 • תאריך עדכון המהדורה 03.09.2015 	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • סוג התוכנית • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מחוזית • לפי סעיף בחוק 62 (א) • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא 	יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי יזרעלים
- 217250 קואורדינטה X
731750 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום**
בחלק הדרומי של נהלל
מדרום: רמת דוד
מצפון: מרכז נהלל
ממזרח: כביש 73
ממערב: בית שערים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה אזורית עמק יזרעאל
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** התייחסות לתחום הרשות נפה יזרעאל
יישוב נהלל
שכונה מתחם משקי דרומי רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17180	• מוסדר	• חלק מהגוש		12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר תא שטח
מק/יז/06/5312	201 ו- 501

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
24.05.1988	3561	תכנית זו מהווה שינוי למשי"צ 17 על ידי שינוי ייעוד בגוש 17180 חלקה 12 משטח חקלאי לשטח למבני משק בהתאם לתשריט.	שינוי	משי"צ 17
16.01.1997	4480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/5312	כפיפות	ג/5312
19.2.2009	5919	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מק/יז/06/5312 על ידי הרחבת שטח התכנית המיועד למבני משק - ייעוד שמותר עפ"י מק/יז/06/5312	שינוי	מק/יז/06/5312

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	האני בשארה	28.05.2009		24		מחייב	חוראות תוכנית
	ועדה מחוזית	האני בשארה	28.05.2009	1		1:1250	מחייב	תשריט תוכנית
	ועדה מחוזית	האני בשארה	28.05.2009	1		1:500	מנחה	נספח בני
	המשרד להגנת הסביבה	איה שלמון	פברואר 2011	---	11	---	מנחה	נספח נופי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים לתוכנית תגברנה החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Agooda@nahahal.org.il	04-6515314		04-6515015	נהלל מיקוד 10300	57000336-8	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ				

1.8.2 יזם במפעל											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Agooda@nahahal.org.il	04-6515314		04-6515015	נהלל מיקוד 10300	57000336-8	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		04-6560521	---	04-6558211	חרמון 2 נצרת עלית	500101761	ר.מ.ג. מחוז הצפון				בעלים
		04-6515314		04-6515015	נהלל מיקוד 10300	57000336-8	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Bishara.hani@gmail.com	04-646212	04-6572496	050-7808711	04-6572496	בנין הולקף האורחותקסי - כיכר המעין, נצרת	51357	רשות מקומית משרד לאדריכלות והנדסת בנין נצרת	05367	20587283	האני בשארה	הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי
Ramzi883@netvision.net.il	04-8520166	04-8524038	052-2352708	04-8524038	חיפה רח' אלמותנבי 22, מיקוד 35377	3253	רמזי קעואר -- מדירות והנדסה אורחית בע"מ	883		רמזי קעואר	מודד מוסמך	מודד
Mizpete@netvision.net.il	04-6021582	04-6021582		04-6021582	שמשית ת.ד. 151		תכנון נף - איה שלמון	106584	025693243	איה שלמון	אדריכל נף	יועץ נפי

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

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

הרחבת חוות לולים קיימת-נהלל מתחם דרומי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הוראות להרחבת חוות לולים.
- ב. קביעת הוראות בניה בתחום תכנית זו.
- ג. הנחיות בינוי.
- ד. הנחיות לעיצוב נפי ואדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	44.330
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						לא רלבנטי

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' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	אין	201-202	מבני משק
	אין	501-502	שטח חקלאי

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
71.00%	31486	49.93%	22138
29.00%	12844	50.07%	22192
100%	44330	100%	44330

↩

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבני משק
4.1.1	שימושים
א.	שטח להרחבת חוות לולים לגידול עופות לפטם.
ב.	שימוש אחר שלא למטרה ולשימושים שנקבעו בתכנית זו יהווה סטיה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
ב.	ביוב, ניקוח, אספקת מים וסידורי תברואה
ג.	קביעת אמצעים למניעת מטרדים חיהום סביבה
1.	רצפת הלול תהיה כולה אטומה לחלחול ותיבנה מבטון או מאספלט. הרצפה תיבנה באופן שלא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- 10^{-7} ס"מ לשנייה. הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול.
2.	כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.
3.	מסביב לרצפת הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.
1.	יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה ע"י הגבהת הלול או בניית סוללת עפר או חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.
2.	הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יפונה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב-1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת הניקוז הטבעי.
3.	השפכים הסניטאריים והתשטיפים מחוות הלולים יחוברו למערכת ביוב מרכזית מאושרת על-ידי משרד הבריאות.
4.	המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.
5.	לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשולולית עומדת, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואתיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר בסעיפים קטנים 7,6 ו-8 שלהלן. מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה למתואר בסעיפים אלו.
6.	מי השטיפה ינוקזו אל מפרד מוצקים סטטי. גודל מפרד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.
7.	השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת ביוב מרכזית מאושרת על-ידי משרד הבריאות, לכשתקום, או כל פתרון אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.
8.	השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.
1.	זבל העופות יפונה מהלול למכולה אטומה ומכוסה שתוצב בסמוך ללול.
2.	בלולי הפטם הזבל יפונה אל מכולה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. לאחר מילוייה, המכולה תשונע מיידית אל אתר הסילוק כשהיא מכוסה. בלולים חדשים בהם הלשלת מפונה באמצעות סרט נע, תוצב מכולה מכוסה סמוך ללול. המכולה תפונה עם מילוייה לאתר סילוק כשהיא מכוסה.
3.	משטח התפעול יהיה צמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- 10^{-7} ס"מ לשנייה. הרצפה תיבנה מבטון או מאספלט ותותאם לפעולת הנקוי.

<p>4. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. הזבל יפונה רק ליעדים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון:</p> <p>א. אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית.</p> <p>ב. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתוכנית שתוגש מדי שנה לאישור על ידי המשרדים להגנת הסביבה והבריאות, ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.</p> <p>5. האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל, והם יציגו מסמכים רלוונטיים.</p> <p>6. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.</p> <p>7. פגרי העופות יסולקו בשיטות הבאות, כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים-פסדים 1981:</p> <p>א. פנוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר.</p> <p>ב. כלוי בסיד במכלים אטומים בהתאם להנחיות האגף. תוצרי הכלוי יפנו לאתר פסולת מאושר.</p> <p>ג. שרפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. קופסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה</p> <p>ה. הפגרים יסולקו בתום כל מדגר לאתר סילוק פסולת מאושר.</p> <p>8. חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו-1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד.</p> <p>9. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאבה חיצונית (מכלי שאיבה, משאבה טובולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנוזלות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>		
<p>1. גמר גנות והקירות המזרחיים של הלולים העתידיים להיבנות יהיה בצבע באג'י שיטושטש בסביבה.</p> <p>2. עצי זית בשטח התכנית יועתקו בזהירות לפני תחילת הבניה.</p> <p>3. פסולת קיימת מסביב לאתר תפונה למקום מאושר. לא תותר שפיכת עפר, פסולת וכ"ן בשולי המגרש וסביבתו.</p> <p>4. שולי האתר, במידת הצורך, יהיו בשיפוע של 1:2 מכוסים באדמה גננית.</p> <p>5. יש לנטוע שורות עצים בחזית הצפון מזרחית בדומה לשורות עצים קיימות בנוף מסביב במרווחים של כ- 4-5 מ', כדוגמת: ברוש אופקי, אלון תבור, חרוב מצוי או זית אירופאי (במרווח של כ- 6 מ'), בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>6. יש לשתול צמחיה מטפסת על גדרות המקפים את חוות הלולים. בנוסף, יש לשתול גושי צמחיה בשטח החווה.</p> <p>7. הוראות הנספח הנופי של תכנית מק/ז/06/5312 המאושרת יחולו על תוכנית זו הנמצאת בצמידות דופן לתכנית הנ"ל.</p>	עיצוב אדריכלי	ד.

שם ייעוד: אזור חקלאי		4.2
שימושים		4.2.1
באזור החקלאי יותר ביצוע נטיעות מסביב לחווה בהתאם לדרישות משרד ההגנה על הסביבה, ובהתאם לנספח הנופי. כמו כן, תותר הקמת מבני עזר ומתקנים המשמשים לתפעול החווה כגון: סככה מפולשת לאיסוף זבל העופות; מחסן כלים; סככה לגנראטור; מתקני צוברי גז; מבנה שמירה ומשרדי הנהלה.		א.
הוראות		4.2.2
הבניה באזור זה תבוצע מבניה קלה בהתאם לתכנית הבינוי.	הוראות בינוי	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה -- מצב מוצע

אחוזי צמון מערבי	צדדי- שואלי הרם מערבי	צדדי- ימני צמון הרם מזרחי	קדמי הרם מזרחי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח הא השטח)	צמימות (יה"ד) לזונם נטון	מספר יה"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				מתחת הקובעת	עיקרי שרות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות													
				אין	1	אין	1		60%	---	---	60%	13282.8	אין	אין	2213.8	11069	22138	201	מבני משק
				אין	1	אין	1	לפי תכנית מס' /ג 5312	52.7%				4924			60	4864	9348	202	
					1		1						245	אין	אין			7819	501	
					1		1						130	אין	אין	30	100	5025	502	אזור הקלאי

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה:
 (א) פינוי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד איכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
 (ב) אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6.2 עיצוב פיתוח ובינוי

על יוזם התכנית לבצע גידור סביב המגרש (חוות הלולים) ע"י גדר רשת בגובה 2.0 מ' ושתילת צמחיה מטפסת ליצירת חזות נופית המשתלבת עם הסביבה, בהתאם להמלצת הנספח הנופי. הטיפול הנופי כאמור יבוצע בתוך שטח התכנית, היינו בתוך גבולות הקו הכחול המסומן בתשריט.

6.3 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית של נהלל; החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.
 חיבור חוות הלולים למערכת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב – 1992.

6.4 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית ובהתאם לנספח הבינוי.
 ניקוז שטח התכנית יחובר לתעלת הניקוז הקיימת והגובלת לשטח התכנית מכיוון צפון מערב. הניקוז יחובר דרך התעלה האמורה למאגר המים הקיים והצמוד לתכנית מכיוון דרום מערב.

6.5 ביוב

השפכים הסניטריים והתשטיפים מחוות הלולים יחוברו למערכת ביוב מרכזית מאושרת ע"י משרד הבריאות.

6.6 פיקוד העורף

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

6.7 אשפה

סידורי סילוקי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שזיבטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8 חלוקה ורישום

א. אחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
 וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.9. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מוצעים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.00 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תייל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (תא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח על-עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

* על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מתברת 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 העניין.

על אף האמור בכל תוכנית- כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בנייה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.10 היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.11 דרכים וחניות
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>

6.12 הוראות בנושא עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שהתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>

6.13 שירותי כבאות
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

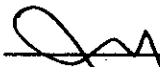
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 03.09.2015 מספר תאגיד: 57000336-8</p>	<p>חתימה: <i>[Signature]</i> מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>	<p>שם: נחל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 03.09.2015 מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <i>[Signature]</i> בשאררה משרד לאדריכלות וחג'ות מס' רשיון 5367 וצרת - טלפח 9964255</p>	<p>שם: האני בשארה תאגיד:</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד: 57000336-8</p>	<p>חתימה: <i>[Signature]</i> מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>	<p>שם: נחל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ, עבור משפחת בן ברק תאגיד:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <i>[Signature]</i> מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>	<p>שם: נחל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד: 57000336-8</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: נחל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: האני בשארה תאריך: 03.09.2015 חתימה: 

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		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:		
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	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי ומסמך נופי-סביבתי</u>		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	V	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	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	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

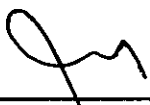
תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה האני בשארה, מספר זהות 20587283,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג / 18432 ששמה הרחבת חוות לולים קיימת – נהלל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסת בנין מספר רשיון 05367.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - א. רמזי קעואר, מודד, מפה מצבית.
 - ב. איה שלמון, יועצת נוף, נספח נופי.
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 אחד 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

03/09/2015
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה: אית שלמון (שם), מספר זהות 025693243, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18432 ששמה הרחבת חוות לולים קיימת – נהלל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדר' נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם מהנדסים ואדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 106584 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום אדריכלות נוף, שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נופי 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 שערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית :	<u>ג/18432</u>
----------------	----------------

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 20.05.2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

29/10/2015
תאריך

מהנדס
 ומודד
 מ.מ.ר
 חתימה

883
מספר רשיון

רמזי קעואר
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עדכנה ביום: 10/1/2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

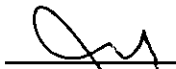
29/10/2015
תאריך

מהנדס
 ומודד
 מ.מ.ר
 חתימה

883
מספר רשיון

רמזי קעואר
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: האני בשארה תאריך: 03.09.2015 חתימה: 

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

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	חלה	המועצה הארצית לתכנון ובניה, ולנת"ע / וולקחש"פ	29.01.2013

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